



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Praktische gids voor mijn woning

I.

Uw contract

II.

Uw woning

III.

Uw documenten



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

U bent nu huurder van de Schaarbeekse Haard! Welkom!

Uw onthaalmap is een hulpmiddel om u te begeleiden in uw traject als huurder van de Schaarbeekse Haard.

U vindt er advies, antwoorden op uw vragen, maar ook tips over goede gewoontes om goed voor uw nieuwe woning te zorgen.

Bewaar in deze map alle belangrijke documenten die u van de verschillende diensten van de Schaarbeekse Haard ontvangt.

U kunt deze map ook aanvullen met de kleine, praktische flyers die op bewonersvergaderingen worden uitgedeeld.

**De Schaarbeekse Haard wenst u een
geslaagde verhuis!**

I. Uw contract

1. Welkom.....	4
2. Voorstelling en contactgegevens van de FSH.....	8
3. Uw rechten en plichten.....	13
4. Uw huur en huurlasten.....	15
5. Wijziging in uw gezinssamenstelling.....	20
6. Veranderen van woning.....	21
7. De sociaal afgevaardigde.....	22
8. U verlaat uw woning.....	23





1. Welkom



1.1.

U neemt uw intrek in uw nieuwe woning

U bent nu huurder van de Schaarbeekse Haard ... Welkom!
Uw intrek in onze woningen gebeurt in verschillende stappen:

Uw huurcontract ondertekenen

Het huurcontract en het huishoudelijk reglement leggen de wederzijdse rechten en plichten van de huurder en de Schaarbeekse Haard vast.

Bewaar deze documenten bij uw belangrijke papieren (hiervoor werd een plaatsje voorzien in uw onthaalmap).

Bij ondertekening van het huurcontract moet u een huurwaarborg neerleggen die overeenstemt met twee maanden hoofdhuur (zonder de lasten). De waarborg wordt u terugbetaald wanneer u de woning verlaat, als bij de plaatsbeschrijving bij vertrek geen schade vastgesteld wordt.

4

Nagaan of u recht hebt op een herhuisvestingstoelage

De herhuisvestingstoelagen zijn bestemd voor Brusselse Huurders die in het Brussels Gewest verhuizen omwille van de onbewoonbaarheid van hun woning, of vanwege te klein of niet aangepast aan personen met verminderde mobiliteit, senioren of personen met een handicap.

Alle beschikbare informatie over dit onderwerp vindt u op de website www.huisvesting.brussels of bij het WIC (zie informatie hieronder).

Het WoonInformatieCentrum (WIC)

Het WIC maakt deel uit van Brussel Huisvesting en informeert u over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Haar taken zijn de volgende:

- alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving en de instellingen die rechtstreeks of onrechtstreeks gerelateerd zijn aan huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- eerstelijnsinformatie verstrekken aan alle belanghebbenden;
- mensen doorverwijzen naar de bevoegde diensten.

Meer informatie op de website:

www.huisvesting.brussels

Contact:

WIC - Brussel Huisvesting -
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel

Tel.: 0800/40.400

E-mail: cil-wic@sprb.brussels

Wat is een plaatsbeschrijving?

1. Een plaatsbeschrijving opmaken

Een plaatsbeschrijving is de beschrijving van een gehuurde woning, de vertrekken en de voorzieningen van de woning. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt bij aankomst en bij vertrek van de huurder.

Dit document wordt door u en de Schaarbeekse Haard ondertekend. Bewaar het document bij uw huurcontract.

In het geval van zichtbare beschadigingen tussen de twee plaatsbeschrijvingen zult u de kosten moeten dragen voor het herstellen van de woning in haar oorspronkelijke staat.

2. Waarvoor dient de plaatsbeschrijving?

Dit verslag helpt geschillen tussen de huurder en de verhuurder te voorkomen.

De vergelijking tussen de plaatsbeschrijving bij aankomst en de plaatsbeschrijving bij vertrek maakt het immers mogelijk eventuele beschadigingen vast te stellen.

De plaatsbeschrijving moet dus gedetailleerd zijn. Alles wordt zorgvuldig beschreven en er kunnen ook foto's aan toegevoegd worden.

De plaatsbeschrijving beschermt dus tegelijk:

- De eigenaar, tegen het risico van financieel verlies door herstellingen aan zijn eigendom.
- De huurder, tegen het risico dat zijn verhuurder hem ten onrechte schade zou aanrekenen waarvoor hij niet verantwoordelijk is.

3. Wanneer? Hoe?

Nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, overhandigen we u de sleutels van uw woning en kunt u uw meters (water, gas, elektriciteit) laten openen of op uw naam overnemen, afhankelijk van de eerdere situatie.

Bij de plaatsbeschrijving overhandigen we u alle nodige informatie om over te gaan tot opening van uw meters (EAN-code, meternummer en meterstand).

Goed om weten

Vergelijk de verschillende aanbiedingen vooraleer een keuze te maken voor een bepaalde elektriciteitsleverancier.

www.brugel.brussels

Als sociale huurder hebt u recht op een sociaal tarief. Vergeet dit niet te preciseren.



Séverin

• Voor een geslaagde plaatsbeschrijving

Beste huurders, hieronder vindt u enkele tips om uw plaatsbeschrijving vlot te laten verlopen. Het is belangrijk om goed voorbereid te zijn. Schoonmaak en onderhoud moeten regelmatig gebeuren. Zie onderstaand tijdschema met de te volgen stappen.

1

Voor afgifte van de sleutels wordt een bezoek aan de woning georganiseerd in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Schaarbeekse Haard om de plaatsbeschrijving bij aankomst op te maken.

2

Onmiddellijk daarna kunt u de gebruikelijke stappen ondernemen, zoals de water- en gasmeters openen, een internetabonnement nemen, enz.

3

Als u tijdens uw huurperiode een beschadiging vaststelt, kunt u deze het best zo snel mogelijk herstellen zodat de woning steeds in goede staat blijft.

4

Wat te doen voor vertrek?

- Voordat de plaatsbeschrijving bij vertrek wordt opgemaakt, moet u nagaan of de algemene staat van de woning nog dezelfde is als bij de plaatsbeschrijving bij aankomst.
- De vloeren moeten schoongemaakt en opgeruimd worden, en beschadigingen mogen hun oorspronkelijk uitzicht niet aangetast hebben.
- De bekleding of de verf van de muren moet proper en in goede staat zijn.
- Afhankelijk van de voorzieningen moeten deze schoongemaakt, ontkalkt of ontvet worden.

5

Op de dag van de plaatsbeschrijving bij vertrek:

De woning moet vrijgemaakt zijn van alle voorwerpen en moet grondig schoongemaakt zijn.

De meters (water, gas, elektriciteit) blijven open om de goede werking van alle toestellen te kunnen controleren.

De FSH zal ervoor zorgen dat het contract op naam van de maatschappij wordt overgeschreven. **Sluit uw meters niet af. In geval van afsluiting draagt de huurder de eventuele kosten van heropening.**

Bij uw vertrek moet u de sleutels en alle bijkomende kopieën aan de verhuurder overhandigen.



1.2. Eenmaal geïnstalleerd, vergeet niet...

Vergeet niet de energiecontracten (water, gas, elektriciteit) op uw naam te zetten

Zie pagina 36.

Vergeet niet uw nieuwe woning te verzekeren

U bent verplicht een woningverzekering af te sluiten voor de inhoud van uw woning en voor uw aansprakelijkheid voor de bezittingen van uw burens.

De Schaarbeekse Haard verzekert haar volledig patrimonium tegen schaderisico's. Deze verzekering omvat een afstand van verhaal ten opzichte van de huurder. Bij een schadegeval (brand, waterschade, ...) waarvoor u aansprakelijk bent, zal de Schaarbeekse Haard dus geen terugbetaling van de schade aan het gebouw vorderen.

De **inhoud van uw appartement**, kelder of zolder wordt daarentegen **niet door de Schaarbeekse Haard verzekerd**.

Indien u geen woningverzekering hebt, zult u niet vergoed worden voor de schade aan uw persoonlijke bezittingen en zult u aansprakelijk worden gesteld voor schade veroorzaakt aan de bezittingen van uw burens.

Goed om weten

- U mag een verzekering afsluiten bij de verzekeringsmaatschappij van uw keuze.
- Denk er ook aan uw voordeur te verzekeren. De Schaarbeekse Haard komt niet tussen in geval van schade.
- Vergelijk de aanbiedingen alvorens u een verzekering aangaat.
- Verifieer het bedrag van de waarborgen, de voorwaarden en vergelijk de tarieven van de verschillende maatschappijen.
- Uw contract moet de volgende waarborgen inhouden: waterschade, brand, natuurramp, slechte weersomstandigheden en eventueel diefstal en vandalisme.
- Voor waarborg tegen diefstal, bekijk met uw verzekeraar de noodzakelijke voorwaarden voor toepassing van de waarborg.
- Vergeet niet te vermelden of u waardevolle voorwerpen in uw kelder of zolder hebt om uw verzekeringsdekking uit te breiden tot al uw bezittingen.

Vergeet niet uw adreswijziging te organiseren

Bevestig uw naam op de bel en op uw brievenbus.

Neem zo snel mogelijk contact op met en deel uw nieuw adres mee aan de volgende administraties en overheidsdiensten:

- De gemeente Schaarbeek;
- Uw telecommunicatieoperator, uw bank, enz.;
- Uw verzekeringsmaatschappij(en);
- Scholen en crèches;
- Opgelet, voor uw werkgever, uw kinderbijslagfonds, Actiris, het ziekenfonds, enz. worden de aanpassingen voortaan automatisch doorgevoerd.



2. Voorstelling van de FSH



2.1. Historiek en patrimonium

De Schaarbeekse Haard is een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) die onder de voogdij staat van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

De BGHM is een Brusselse gewestelijke instelling die de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen controleert en omkadert. Meer info: www.slr-bghm.brussels

Historiek van de FSH

De Schaarbeekse Haard is een Brusselse Openbare Vastgoedmaatschappij die meer dan 2500 woningen beheert waarin meer dan 5600 huurders wonen. De Schaarbeekse Haard bestaat sinds 1899 en stelt een honderdtal personen tewerk.

8



2.2. Organigram

De Algemene Vergadering

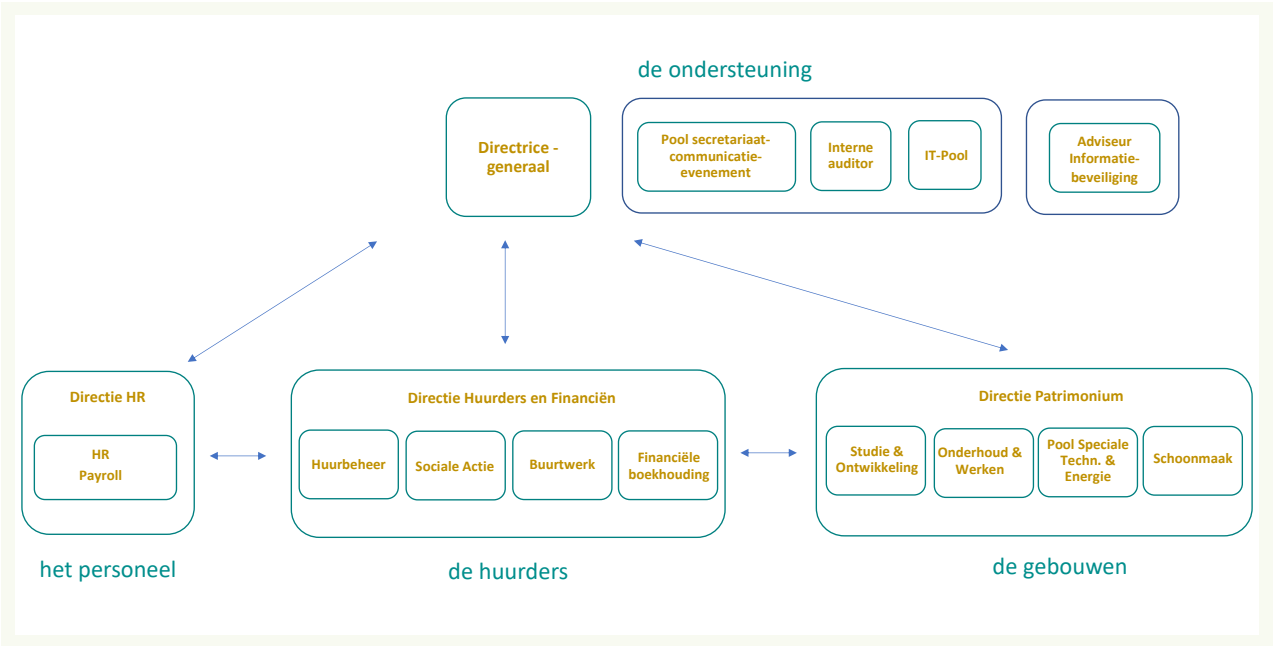
De Schaarbeekse Haard is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Een Algemene Vergadering komt minstens één keer per jaar bijeen en is samengesteld uit vertegenwoordigers van de gemeente, het gewest, het OCMW van Schaarbeek en kleine aandeelhouders. Ze heeft een soevereine beslissingsbevoegdheid.

De Raad van Bestuur

De Algemene Vergadering benoemt de leden van de Raad van Bestuur (RvB), die samengesteld is uit maximaal 15 bestuurders/bestuursters.

Het Bestuurscomité

Om het dagelijks bestuur en de besluitvorming regelmatig te laten verlopen, benoemt de RvB een Bestuurscomité dat samengesteld is uit de Voorzitter/Voorzitster en de Vicevoorzitter/Vicevoorzitster van de RvB, 4 bestuurders/bestuursters en de sociaal afgevaardigde van de BGHM.



Troost



2.3. De diensten van de Schaarbeekse Haard

Dienst	Taken
Algemene Directie	
	De Algemene Directie werkt nauw samen met het Bestuurscomité en de Raad van Bestuur en beheert alle activiteiten van de maatschappij.
Directie Huurders	
Dienst Huurbeheer (waaronder kandidaturen, huurdienst en dienst geschillen)	- Deze dienst beheert en actualiseert uw huurdersdossier: ondertekening en beëindiging van het huurcontract, berekening van de huur, verhuizing, toewijzing van woningen en beheer van de kandidatenlijsten, wijziging in de gezinssamenstelling, beheer van de badges ... - Deze dienst beheert ook situaties van huurachterstand.
Dienst Financiële boekhouding	Deze dienst beheert de lastenafrekeningen en de aanpassing van de provisies.
Individuele en collectieve sociale dienst	De individuele sociale dienst: - begeleidt u bij het oplossen van familiale, financiële of medische problemen - helpt u eventuele problemen met burens op te lossen - helpt u om u aan te passen aan uw nieuwe woning en om beter uw rechten en plichten als huurder te begrijpen
	De collectieve sociale dienst: - helpt u het samenleven in uw gebouw aangenamer te maken - helpt u samen na te denken en te handelen voor een "beter samenleven" - informeert u regelmatig en gezamenlijk over uw plichten - beheert externe partnerschappen en organiseert bewonersvergaderingen en momenten van gezellig samenzijn
Dienst Buurtwerk	De Dienst Buurtwerk is de schakel tussen u en de Schaarbeekse Haard op onze verschillende sites buiten de kantooruren. De dienst ziet ook toe op de algemene staat van de gemeenschappelijke ruimten en brengt de naleving van ons huishoudelijk reglement in herinnering.
Directie Patrimonium	
Onderhoud en Werken	- Deze dienst komt tussen bij technische problemen in uw woning en in de gemeenschappelijke gedeelten (toegang tot de liften, stookruimte, enz.). - De dienst komt ook tussen in het onderhoud van uw gebouw, de herstellingen op kosten van de Schaarbeekse Haard (zie onze rubriek "Wie doet wat?"). - De dienst controleert de staat van de woningen, ziet toe op hun onderhoud en zorgt voor herstellingen aan het patrimonium.
Studie en Ontwikkeling	Deze dienst zorgt voor de uitwerking en het beheer van grote renovatie- en bouwwerken.
Dienst Onderhoud	Deze dienst zorgt voor en houdt toezicht op de schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten in de woningen van de Schaarbeekse Haard.

Directie Human Resources	
HR Payroll	De dienst Human Resources zorgt voor het personeel van de Schaarbeekse Haard, zowel voor de rekrutering en aanwervingen als voor het beheer van het dagelijks leven van de werknemers (opleidingen, sociale wetgeving, enz.). De dienst zorgt ook voor de uitbetaling van de lonen.

Ons contacteren

Via e-mail	
Algemeen	lefoyerschaerbeeko@fsh.be
Huurder	service-locatif@fsh.be
Kandidaat-huurder	service-candidats@fsh.be
Technisch	intervention-technique@fsh.be
Sociaal	service-social@fsh.be
Betalingsachterstand	contentieux@fsh.be
Lastenafrekening	decompte@fsh.be
Buurtproblemen	agents@fsh.be
Schoonmaak	service-nettoyage@fsh.be



Via fysieke en telefonische permanentie		
	Voormiddag	Namiddag
Maandag	9.00 – 12.00	op afspraak
Dinsdag	9.00 – 12.00	op afspraak
Woensdag	9.00 – 12.00	op afspraak
Donderdag	op afspraak	13.00 – 15.30
Vrijdag	9.00 – 12.00	op afspraak
 Trooststraat 70 1030 Schaarbeek 02 240 80 40 		
Buurtwerkers		
Elke dag	15.00 – 24.00	02 240 80 50
Technische urgentie		
Buiten de permanentie-uren, enkel bij hoogdringendheid		02 240 80 60



2.4. Een partnernetwerk begeleidt u

De geconventioneerde partners

De PSC's (Projecten voor Sociale Cohesie) zijn projecten voor gemeenschappelijke actie om het "samenleven" in sociale huisvestingswijken te verbeteren. Deze projecten zijn een initiatief van de Staatssecretaris voor Huisvesting en worden beheerd en gefinancierd door de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). De PSC's brengen talrijke acties tot stand; het zijn vooral plaatsen voor ontmoeting en uitwisseling waar u uw projecten kunt ontwikkelen om het leven in uw wijk te verbeteren.

De Schaarbeekse Haard werkt mee aan drie Projecten voor Sociale Cohesie in de wijken Marbotin, Helmet en Reyers. Contacteer de medewerkers of ga gerust langs om meer over hun acties te weten te komen.

Het PSC Reyers	Het PSC Marbotin	Het PSC Helmet
Henri Evenepoelstraat 98 Kolonel Bourgstraat 5 1030 Schaarbeek	Marbotinstraat 26-28 1030 Schaarbeek	Helmetsesteenweg 321 1030 Schaarbeek
tel.: 02 245 37 30	tel.: 02 245 37 30	tel.: 02 248 17 83

De gemeenschaps- en verenigingspartners

Het zou ons te ver leiden om in deze map alle Schaarbeekse verenigingen en diensten te moeten opsommen, maar meer info vindt u alvast op de volgende websites: **www.1030.be** en **www.cass-cssa.be**.

De Schaarbeekse Haard kan u ook op tal van gebieden informatie verschaffen: huisvesting en leefomgeving, maar ook bijstand aan personen, burgerschap en justitie, gezin en gezondheid, onderwijs en opleiding, werk en sociale bescherming, consumptie, vrije tijd ...

Wat uw vraag ook mag zijn, we verwijzen u door naar de juiste persoon. Contacteer hiervoor onze sociale dienst.



3. Uw rechten en plichten



3.1. Huurcontract

Uw huurcontract is een heel belangrijk document dat de voorwaarden (rechten en plichten) bepaalt van het contract waardoor u met uw eigenaar, de Schaarbeekse Haard, verbonden bent.

Een huurcontract van bepaalde of onbepaalde duur?

Voor de nieuwe huurders:

Sinds 1 januari 2013 wordt het contract vastgesteld voor een duur van 9 jaar. Op het einde van de acht eerste jaren waarin de sociale woning betrokken wordt, zal de Schaarbeekse Haard uw inkomsten en gezinssamenstelling nagaan.

Indien de Schaarbeekse Haard vaststelt dat uw gezinsinkomsten in de laatste twee jaar met meer dan 50% het plafond overtreffen dat toegang geeft tot een sociale woning, zal uw contract worden opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden. Indien u nog steeds aan de toegangsvoorwaarden beantwoordt, zal uw huurcontract voor een termijn van 3 jaar verlengd worden.

Voor de huurders die een huurcontract ondertekenden vóór 1 januari 2013, die 65 jaar oud zijn op het ogenblik dat het oorspronkelijke huurcontract ingaat of die als gehandicapte erkend zijn, wordt het contract vastgesteld voor onbepaalde duur.

Wie zijn de houders van het huurcontract?

De enige personen die aanspraak kunnen maken op het huurcontract zijn de houder/houdster van het huurcontract en zijn echtgenote/haar echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, mits deze laatste bij onze diensten aangegeven is.

Bij een scheiding is het de vrederechter die bepaalt wie het appartement kan behouden. De Schaarbeekse Haard zal de andere partij geen andere woning bezorgen.

Bij een overlijden hebben de kinderen geen recht op het appartement; er is dus geen overdracht van "vader op zoon".

Goed om weten

Er bestaan bijzondere gevallen. Contacteer onze huurdienst voor meer informatie.



3.2. Het Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement (HR) preciseert wat u als huurder al dan niet mag doen.

Het bepaalt de voorwaarden voor het gebruik van de woningen en de gemeenschappelijke ruimten die niet expliciet in het huurcontract voorzien of gedefinieerd zijn.

Het HR maakt integraal deel uit van het huurcontract. Als huurder moet u dit reglement dus respecteren en doen respecteren door uw kinderen en bezoekers.

Goed om weten

We brengen het HR regelmatig in herinnering via berichten die in de gemeenschappelijke ruimten worden opgehangen. Besteed er de nodige aandacht aan.

Over tv-schotelantennes

Het gemeentelijk reglement verbiedt het bevestigen van schotelantennes op muren, daken, relingen of leuning van balkons. U mag NOOIT gaten maken, boren, muren en daken doorboren, noch bevestigingen aanbrengen op metaal om een schotelantenne te plaatsen. U mag enkel een mobiele schotelantenne op een voet of op de grond op uw balkon plaatsen die niet boven uw balustrade uitsteekt, en met gebruik van een doorvoerkabel. Elke andere installatiemethode zal gesanctioneerd worden.

Als u geen balkon hebt, is het enkel mogelijk uw antenne op een voet te plaatsen tegenover een venster binnen uw appartement.



Evenepoel

4. Uw huur en huurlasten



4.1. Hoe wordt uw huur berekend?

Uw huur wordt berekend op basis van uw inkomsten, de woning die u betreft en uw gezinssamenstelling. Er zijn minimum- en maximumgrenzen vastgelegd voor de huurprijs.

Om de huur te berekenen, moeten we uw inkomenscoëfficiënt vastleggen en deze vermenigvuldigen met de basishuur van uw woning (het gaat om een huur die wordt bepaald op basis van het type appartement dat u betreft). Vervolgens passen we de huur aan naargelang het aantal kinderen ten laste of de aanwezigheid van gehandicapte personen in uw gezin.

Daarom vragen we u elk jaar om ons verschillende documenten te bezorgen voor de berekening van de nieuwe huurprijs op 1 januari. **Voor meer informatie, contacteer de huurdienst: service-locatif@fsh.be of service-candidats@fsh.be**

Berekening van de huur stap voor stap

1 Bepaling van uw inkomenscoëfficiënt

1) Welke inkomsten?	Als het gaat om inkomen uit arbeid houden we rekening met het bruto belastbaar inkomen van het referentiejaar (zijnde het inkomen vermeld op uw aanslagbiljet van het voorlaatste jaar). Als het vooral om vervangingsinkomens gaat (werkloosheid, ziekenfonds, handiaptolage, ...) zullen we ons baseren op uw inkomsten van het lopende jaar.
2) Welke index?	De inkomsten worden geïndexeerd op basis van cijfers die elk jaar door de BGHM opgesteld worden.
3) Berekening van de inkomenscoëfficiënt	We vermenigvuldigen uw inkomsten met de index en delen het bekomen resultaat door het referentie-inkomen.

2 Berekening van uw reële huur

1) De basishuur	De basishuur vertegenwoordigt de waarde van uw woning en staat aangeduid op uw huurberekeningsfiche.
2) De berekening van uw huur	We vermenigvuldigen uw inkomenscoëfficiënt met de basishuur.

1) Vermindering voor kinderen ten laste (Uw huur wordt verminderd naargelang het aantal kinderen ten laste.)	Afhankelijk van het aantal kinderen ten laste wordt uw reële huur verminderd met een bedrag van 5% tot 50% van de basishuur. Voor de verminderingen wordt rekening gehouden met een eventueel kind met een handicap. Opdat het kind met een handicap officieel als zodanig wordt erkend, moet het attest minstens 4 punten in pijler 1 vermelden.
2) Vermindering voor invaliditeit of handicap bij een meerderjarige persoon	Een huurvermindering wordt eveneens toegekend voor elke meerderjarige persoon die vóór de leeftijd van 65 jaar als 66% invalide of 66% gehandicapte werd erkend. Bij een arbeidsongeschiktheid van meer dan een jaar kan uw ziekenfonds u een attest afleveren dat uw invaliditeitsstatus vermeldt. Dit geeft u eveneens recht op huurvermindering.

Goed om weten

Het Gewest heeft voorzien in huurverminderingen in bepaalde bijzondere omstandigheden. Daarentegen betalen sommige huurders een solidariteitsbijdrage of een huursupplement wanneer ze een bovenmatige woning (met 2 of meer kamers te veel) betrekken.

Contacteer onze huurdienst voor meer informatie hierover.

Bij inkomensvermindering



Als uw gezinsinkomsten in de loop van het jaar met meer dan 20% gedaald zijn, kan uw huur worden herzien vanaf de 1^e dag van de 2^e maand volgend op de aangifte van uw nieuwe inkomsten bij onze diensten.

Het is dus in uw belang dat u ons op de hoogte brengt van elke wijziging in uw gezinssituatie.



4.2. Uw huurlasten

De lasten en provisies worden berekend op basis van een jaar met aanvang op 1 januari en einde op 31 december.

De kosten die voor de berekening van uw lasten in aanmerking worden genomen zijn:

- de gemeenschappelijke lasten van het gebouw waarin u woont, zoals schoonmaakkosten, het onderhoud van de tuinen, de liften, de elektriciteit van de gemeenschappelijke gedeelten, enz.
- de verbruikskosten van uw gezin (koud water, warm water, verwarming) als de meters niet geïndividualiseerd zijn.

Bij het opmaken van de jaarlijkse lastenafrekening wordt van elke huurder het werkelijke verbruik vermeld. De afrekening vermeldt het totaalbedrag van de tijdens het jaar reeds gestorte maandelijkse provisies. Deze worden afgetrokken van het resultaat van de lastenafrekening. Er blijft dan een terug te krijgen of te betalen saldo over.

Bovendien passen we jaarlijks de maandelijkse provisies aan. Ze vertegenwoordigen 1/12^e van de jaarlijkse kosten van uw woning, met als doel de kosten van het werkelijke verbruik te spreiden.

U kunt op afspraak terecht bij de permanentie "Lastenafrekening" in de maand die volgt op de opmaak van de lastenafrekening. De verantwoordelijken voor de "Lastenafrekening" zullen al uw vragen beantwoorden.

Goed om weten

De kosten van herstellingen in uw woning of gebouw zijn niet in de lasten inbegrepen. Ofwel worden ze door de Schaarbeekse Haard betaald, ofwel worden ze u afzonderlijk tijdens het jaar gefactureerd.

(Zie "Wie doet wat?" in het gedeelte "Uw woning".)

17

 **Schaarbeekse Haard** - Rue de la Consolation / Trossenaar 75 - 1030 Brussel / Brussel
général / algemeen 02 240 85 40 - info@schaarbeeksehaard.be - www.shaarbeeksehaard.be

Schaarbeek, 1 juni 2021
Mijnheer
Schaarbeek
Ref. :

Betreft: Afrekening huurlasten 2020

Mijnheer,
In bijlage vindt u het overzicht van uw huurlasten voor het jaar 2020.
Omdat uw huurlasten hoger zijn dan de betaalde voorschotten, vragen we u om onderstaande overschrijving uiterlijk 31 augustus 2021 te verrichten.
Voor vragen over uw afrekening kunt u via e-mail contact met ons opnemen (decompte@fsh.be), met vermelding van uw gegevens.
U kunt ons ook tot 31/08/2021 tijdens de kantooruren telefonisch bereiken op **02/240.80.40** - dienst lastenafrekening. Na die datum zullen we ervan uitgaan dat u akkoord gaat met uw afrekening.
Om zo snel en gemakkelijk mogelijk een antwoord op uw vragen te krijgen, raden we u aan om ons in de mate van het mogelijke via e-mail te contacteren.
Hoogachtend,

Directeur huurlastendiensten

TE BETALEN
VOOR
31/06/2021
REKENINGNUMMER
BE10 0979 2216 0004
MEDEDELING
+++ 000 0000 00000 +++

Algemeen Directrice

Page 1 sur 2

Afrekening huurlasten 2020

GEGEVENS
Bankrekening : BE10 0979 2216 0004 Mededeling betaling : 000 0000 00000
Referentie van de huurder : -
Referentie van de woning :

INDIVIDUEEL VERBRUK
Afrekening van het verbruik (zie afrekening in bijlage) 0.00 €

GEWENSAPPELLEKE LASTEN

1. Water	0.00 €
2. Elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimtes	0.00 €
3. Bewakingskosten	0.00 €
4. Onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes	0.00 €
5. Onderhoud van de groenvoorzieningen	0.00 €
6. Beheer op afstand / deuren	0.00 €
7. Onderhoud en controle van de liften	0.00 €
8. Onderhoud en nazicht van verwarming, ventilatie, enz.	0.00 €
9. Afvalverwijdering	0.00 €
10. Kosten van contracten ten behoeve van de huurders	0.00 €
SUBTOTAAL	0.00 €

TOTAAL

Uitgaven (verbruik + gemeenschappelijke lasten)	0.00 €
Reeds aangerekende voorschotten	0.00 €
TE BETALEN SALDO	0.00 €

Informatie over de verschillende soorten kosten in de lastenafrekening:

1. **Afrekening van het verbruik:** verbruik van koud water, warm water, verwarming (indien van toepassing), vastgesteld door de firma Techem of ISTA.
2. **Water:** waterverbruik in gebouwen met een gemeenschappelijke meter.
3. **Elektriciteit in de gemeenschappelijke ruimtes:** elektriciteitsverbruik in het gebouw (trappenhuis, lift, enz.).
4. **Bewakingskosten:** kosten van personeel dat belast is met de bewaking van bepaalde gebouwen.
5. **Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes:** kosten voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes van gebouwen.
6. **Onderhoud van de groenvoorzieningen:** kosten verbonden met het onderhoud van tuinen en/of hagen.
7. **Costen voor beheer op afstand/deuren:** kosten voor toegangcontrole (deuren, camera's, telecommunicatie met liften, enz.).
8. **Onderhoud en controle van verwarmingssystemen, haarden, ventilatie, zonnepanelen, enz.**
9. **Afvalverwijdering:** kosten voor afvalbeheer (huur van containers, enz.).
10. **Costen van contracten afgesloten ten behoeve van de huurders:** alle andere contracten die niet in de voorgaande rubrieken zijn opgenomen (zoals: brandverzekeringen, brandblussers, ongediertebestrijding, enz.).

¹Als u in de loop van 2020 verhuist bent en in twee woningen van de Schaarbeekse Haard hebt gewoond, krijgt u twee afrekeningen.
²Ter informatie, door lastenafrekening is opgesteld in overeenstemming met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 december 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd door het besluit van 26 september 1996, waarin de huurder of zijn gemachtigde met schriftelijke toestemming het recht heeft kennis te nemen van de bewijsstukken die gebruikt werden om de lastenafrekening op te stellen.

Page 2 sur 2

Fictief document:
voorbeeld van een lastenafrekening



4.3. Betaling van uw huur

De huur en het bedrag van de lasten moeten voor de 10^e van elke maand betaald worden op bankrekening BE10 0979 2216 0004 met de gestructureerde mededeling die u meekreeg bij de ondertekening van uw huurcontract. Uw bankafschriften zijn uw bewijs van betaling. Houd deze dan ook zorgvuldig bij.

Bij laattijdige betaling wordt de volgende procedure toegepast:

- Een herinnering wordt u per gewone brief toegestuurd.
- Bij gebrek aan reactie sturen we u per aangetekende brief een tweede herinnering. Hiervoor factureren we 10 euro.

- Als er nog steeds geen reactie van uentwege komt, wordt u per brief opgeroepen voor een onderhoud met de verantwoordelijke van de dienst geschillen. U bent dan verplicht de verschuldigde som te betalen. Deze oproeping is een laatste poging om tot een minnelijke schikking te komen.
- Als u niet reageert, wordt uw dossier aan onze advocaat overgemaakt en voorgelegd aan de vrederechter. U zult de gerechtskosten en de deurwaarderskosten moeten betalen.
- **Uiteindelijk betekent dit dat u uit uw woning zal worden gezet als er geen oplossing wordt gevonden en u niet betaalt.**

18

Wees proactief en voorkom uitzetting



Onze teams van de huurdienst en de sociale dienst kunnen u helpen oplossingen te vinden om uw recht op wonen te behouden. U kunt bij de dienst geschillen eventueel een afbetalingsplan aanvragen waarmee u uw schulden in meerdere keren kunt afbetalen. Uw aanvraag moet wel gemotiveerd worden.

Contacteer ons en reageer op onze oproepingen zodra u moeilijkheden ondervindt om uw huur te betalen.

Welke stappen?

- 1 Neem contact op, laat de situatie niet van kwaad naar erger gaan.
- 2 Maak de nodige afspraken.
- 3 Evalueer uw middelen
- 4 Gebruik uw middelen



OCMW Schaarbeek: Dienst Schuldbemiddeling

Reyerslaan 70, 1030 Schaarbeek

Tel.: 02 435 50 40

E-mail: info.mediadettes@cpas-schaerbeek.brussels



4.4. Belangrijke datums

Herinnering

Het bedrag dat u elke maand betaalt, is samengesteld uit de huur van uw woning (berekend volgens uw inkomsten en uw gezinssamenstelling) en de provisie voor de lasten (berekend volgens uw verbruik).

Dit bedrag zal twee keer per jaar evolueren: een eerste keer in januari volgend op de berekening van uw huur en een tweede keer in juli volgend op de berekening van uw provisie voor de lasten.

Augustus / Oktober	Verzamelen van de inkomsten	U moet ons het bewijs leveren van de inkomsten van alle meerderjarige personen die deel uitmaken van uw gezinssamenstelling, uitgezonderd kinderen ten laste. We sturen u een brief waarin we preciseren welke documenten u ons moet overmaken. Opgelet: als de Schaarbeekse Haard niet binnen de vereiste termijnen in het bezit is van de documenten wordt uw huur opgetrokken tot de "normale huurwaarde", wat betekent dat deze het maximum zal bedragen!
November	We sturen u uw nieuwe huurberekeningsfiche.	
Januari	Doorlopende opdracht	Vergeet niet uw doorlopende opdracht aan te passen aan uw nieuwe huur.
Mei / Juni	Lastenafrekening	Op basis van uw verbruik van het vorige jaar maken we uw afrekening op en berekenen we uw nieuwe lastenprovisie voor het volgende jaar.
Juli	Doorlopende opdracht	Vergeet niet uw doorlopende opdracht aan te passen aan uw nieuwe huur.

5. Wijziging in uw gezinssamenstelling



5.1. Uw situatie wijzigt

Meld deze wijzigingen

Zoals bepaald in uw huurcontract, moet u onze huurdienst binnen de twee maanden schriftelijk inlichten over elke wijziging in uw sociale, familiale of patrimoniale situatie. Voor een verblijf of samenwoning is voorafgaande toestemming van de Schaarbeekse Haard nodig.

In welk gevallen moet u ons de wijziging melden?

Zodra een persoon het gezin vervoegt (geboorte, huwelijk, samenwoning, adoptie, aankomst van een persoon in het kader van een gezinshereniging) of de woning verlaat (scheiding, plaatsing, overlijden, vertrek van een kind).

Als uw inkomsten gewijzigd zijn (jobverlies of bijkomende inkomsten van een gezinslid) moet u zich wenden tot de huurdienst van de Schaarbeekse Haard.

Het huurcontract eindigt wanneer u of een gezinslid eigenaar wordt van een onroerend goed. U moet dit binnen de maand aan de FSH melden.

Waarom?

Om uw huur opnieuw te analyseren op basis van uw nieuwe veranderde familiale of financiële situatie.

De huur wordt naar boven aangepast bij de huurherziening in augustus/september, en naar beneden in de loop van het jaar indien de totale gezinsinkomsten met meer dan 20% gedaald zijn.

Goed om weten

Misschien komt u een familielid of iemand uit uw naaste omgeving te hulp door hem of haar tijdelijk onderdak te verschaffen. In dat geval moet u ons daarvan vooraf op de hoogte brengen.

Sancties: de gevolgen bij fraude

Als we fraude vaststellen in uw inkomensverklaring, uw gezinssamenstelling, of als er iemand bij u inwoont zonder dat u ons daarvan verwittigt, kunnen we op elk moment, overeenkomstig uw huurcontract, de huur tot zijn maximale waarde optrekken.



6. Veranderen van woning



6.1. Mutaties en overplaatsingen

Wat is het verschil tussen een mutatie en een overplaatsing?

Mutatie

Uw woning voldoet niet meer aan uw gezinssamenstelling (te klein of te groot). De aanvraag tot mutatie is de aanvraag tot toewijzing van een woning waarvan het aantal kamers overeenstemt met uw gezinssamenstelling, d.w.z. een aangepaste woning.

Overplaatsing

Uw woning is aan uw gezinssamenstelling aangepast, maar is niet langer geschikt wegens een gezondheidsprobleem dat wordt gestaafd met een medisch attest van een specialist (toegankelijkheid) of een technisch probleem (uitvoering van grote werken). De aanvraag tot overplaatsing is de aanvraag tot toewijzing van een woning die geschikt is voor uw situatie, maar met hetzelfde aantal kamers.

Hoe een aanvraag tot mutatie / overplaatsing indienen?

Het formulier is verkrijgbaar bij de Schaarbeekse Haard.

Er moet aan 2 voorwaarden voldaan worden:

1. U betreft uw woning sinds minstens 2 jaar.
2. U bent al uw verplichtingen ten opzichte van de maatschappij nagekomen (betaling van de huur, de lasten, onderhoud van de woning, enz.).

Verplichte mutatie



De mutatie naar een kleinere woning is verplicht voor personen die een te grote woning betrekken (2 kamers te veel). Indien de voorgestelde woning hetzelfde comfort biedt als de huidige woning, gelegen is binnen een straal van 5 km van de huidige woning en de nieuwe huurprijs niet meer dan 15% hoger ligt dan de oude huurprijs, moet de huurder die aanvaarden.

In geval van weigering zal de Schaarbeekse Haard een opzeg van 6 maanden betekenen.

Personen ouder dan 70 jaar zijn beschermd en kunnen niet tot een mutatie verplicht worden (behalve bij zware renovaties). Alle anderen zullen wel verplicht worden om naar een aangepaste woning te verhuizen.

Goed om weten

De aanvragen zijn talrijker dan de beschikbare woningen. Er zijn dus lange wachttijden.

Als de Schaarbeekse Haard besluit om over te gaan tot een overplaatsing of mutatie om dringende redenen, gaat het om uitzonderlijke omstandigheden waarbij geen rekening moet worden gehouden met de gebruikelijke voorwaarden voor aanvraag.

Alle woningtoewijzingen worden gecontroleerd door de sociaal afgevaardigde van de BGHM.

Neem bij vragen contact op met de huurdienst.

7. De sociaal afgevaardigde



7.1. Wat doe hij/zij?

De BGHM en de sociaal afgevaardigde

De BGHM is een Brusselse gewestelijke instelling die de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen controleert en omkadert.

Meer info: www.slr-bghm.brussels

De sociaal afgevaardigde wordt door de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) aangeworven om de wetgeving te doen respecteren die het beheer van de OVM's (Openbare Vastgoedmaatschappijen) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest organiseert. Zijn/haar taken worden beschreven in de Brusselse Huisvestingscode.

Wat doet hij/zij? Wat is zijn/haar rol?

- Hij/zij controleert de naleving van de voorwaarden inzake inschrijving van kandidaten en toewijzing van woningen.
- Hij/zij ziet erop toe dat de regels voor berekening van de huur en de lasten worden nageleefd.
- Hij/zij behandelt alle klachten van kandidaat-huurders en huurders die bij de Schaarbeekse Haard in de door de wet vereiste vorm ingediend worden.
- Hij/zij mag zijn/haar opdracht maximaal 3 opeenvolgende jaren bij dezelfde huisvestingsmaatschappij uitoefenen.



7.2. Een geschil met uw huisvestingsmaatschappij ...

Elke betrokkene kan bij de Schaarbeekse Haard een **schriftelijke klacht** indienen die betrekking heeft op haar opdrachten (bij ter post aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs afgegeven op de zetel van de maatschappij).

De Schaarbeekse Haard bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan. De sociaal afgevaardigde onderzoekt de zaak en hoort de verschillende partijen. Indien de klacht ontvankelijk is, moet de Schaarbeekse Haard de klager binnen 30 dagen informeren, zo niet wordt de klacht als ambtshalve ontvankelijk beschouwd.

Wanneer de klacht ontvankelijk wordt verklaard, beslist de Raad van Bestuur van de Schaarbeekse Haard, in aanwezigheid van de sociaal afgevaardigde, binnen 90 dagen na ontvangst. Na verloop van deze termijn wordt de klager van de beslissing van de Raad van Bestuur op de hoogte gebracht.

Indien de klager niet akkoord gaat met de beslissing van de Raad van Bestuur, kan hij schriftelijk beroep aantekenen (bij ter post aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs afgegeven op de zetel van de BGHM, Jourdanstraat 45-55 te 1060 Brussel).

Voor meer details, **zie artikel 76 van de Brusselse Huisvestingscode**.

8. U verlaat uw woning



8.1. Uw huurcontract beëindigen

Wat zegt het contract hierover?

De huurder kan op elk moment per aangetekende brief met ontvangstbewijs het contract beëindigen met een opzegtermijn van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg werd betekend.

Als u dus bijvoorbeeld uw huur opzegt in de loop van de maand januari zal de opzegtermijn slechts ingaan vanaf 1 februari en een einde nemen op 30 april.

Goed om weten

Bij een overlijden of plaatsing in een bejaardentehuis is de duur van de opzeg beperkt tot één maand.

Voor garages geldt eveneens een opzeg van één maand.



8.2. Plaatsbeschrijving van de woning

Met de plaatsbeschrijving bij vertrek kunnen we nagaan of u uw huurdersverplichtingen bent nagekomen.

De plaatsbeschrijving bij vertrek wordt opgemaakt in vergelijking met de plaatsbeschrijving bij aankomst. Enkel de schade die na uw aankomst werd toegebracht, zal u gefactureerd worden.

Een medewerker van de FSH zal (indien nodig) de meterstanden opnemen van de meters voor koud en warm water en van de calorimeters.

Sluit de meters niet af. De FSH neemt ze op haar naam over op de dag van de plaatsbeschrijving bij vertrek. De huurder draagt de kosten van een eventuele heropening.

> Voor meer info over plaatsbeschrijvingen en hun nut voor zowel de huurder als de verhuurder, zie de pagina “Wat is een plaatsbeschrijving?” in het gedeelte “Uw contract”.

Hoe onnodige kosten vermijden?

- Het appartement, de kelders, zolders of mansardes moeten volledig leeggemaakt zijn. Laat niets achter, want ophalingen worden u gefactureerd.
- Het appartement moet proper zijn. Zo niet wordt de schoonmaak u gefactureerd.
- Als u toebehoren zoals kranen, mengkranen, gootstenen, keukenmeubelen, enz. hebt vervangen, moet u deze op hun plaats laten of opnieuw de originele stukken installeren.
- De gasleidingen moeten verplicht voorzien zijn van een afsluitkraan of afgestopt zijn.



8.3. Vervolg plaatsbeschrijving

- Alle wijzigingen of aanpassingen van sanitaire, gas- of elektrische installaties moeten conform de wettelijke bepalingen gebeurd zijn. Zo niet zal de demontage u gefactureerd worden.
- Als u een door u zelf geïnstalleerde waterverwarmer in de woning achterlaat, moet u hiervan het conformiteitscertificaat voorleggen of, zo niet, het toestel demonteren en de buizen afstoppen.
- **Breng uw (gas-, elektriciteits-, water-) leverancier van uw verhuizing op de hoogte; zeg uw telefoon- en teledistributieabbonnement op.**

- Doe het nodige bij bpost om uw post te laten doorsturen.
- Geef alle sleutels terug (straatdeur, appartementsdeur, kelder, brievenbus); als u een parkeerplaats huurde, de afstandsbediening van de poort en eventuele sleutel van de box.

Bij ongerechtvaardigde afwezigheid bij de plaatsbeschrijving van vertrek zullen we u de verplaatsingskosten aanrekenen. Er zal u gevraagd worden de plaatsbeschrijving bij vertrek te ondertekenen. Uw handtekening is heel belangrijk voor het definitief afsluiten van uw huurcontract.



8.4. Afrekening einde huur

Wanneer u de Schaarbeekse Haard verlaat, stellen we u ter afsluiting twee oplossingen voor:

- Een forfaitaire lastenafrekening → afronding van het dossier in 30 dagen.
- Een reële lastenafrekening → de regularisatie gebeurt tegen 30 juni van het volgende jaar.

Waarom deze keuze?

De afrekening omvat de volgende elementen:

1^e oplossing:

- de situatie van uw huurdersrekening (achterstallen of voorafbetalingen) op datum van vertrek;
- de eventuele door u gestorte waarborg, verhoogd met de intresten;
- de eventuele huurschade vastgesteld bij de plaatsbeschrijving bij vertrek;
- een forfaitaire afrekening van de huurlasten voor het lopende jaar naar rato van het aantal maanden;
- de waarborg voor de badges, veiligheidssleutels, afstandsbedieningen wordt u eveneens terugbetaald.

Deze forfaitaire afrekening is gebaseerd op uw afrekening van het vorige jaar naar rato van het aantal maanden aanwezigheid, verhoogd met 5%.

2^e oplossing:

- de afrekening wordt opgemaakt op basis van de reële gegevens van de huurlasten afgesloten op 30 juni van het volgende jaar;
- de afrekening omvat dezelfde elementen als bij de 1^e oplossing, afgezien van de lastenafrekening die reëel en dus niet forfaitair is.

Als u voor deze oplossing kiest, brengt de huurwaarborg geen intrest meer op tussen de datum van vertrek en de finale afrekening en wordt deze dus geblokkeerd tot 30 juni van het volgende jaar.

Bij de opmaak van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen we u vragen één van de twee oplossingen te kiezen.

II. Uw woning

1. Kenmerken van uw woning en onderhoud.....	26
2. Uw verbruik.....	36
3. Vochtigheid en condensatie.....	44
4. Vermijd ongewenste metgezellen.....	45
5. Hoe uw afval dagelijks beheren?.....	46
6. Tips voor een aangenaam samenleven.....	49
7. Veiligheid in uw woning.....	52





1. Kenmerken van uw woning en onderhoud



1.1. Uw woning technisch gezien

De identiteitskaart van uw woning

Afhankelijk van de woning die u betreft, hebt u toegang tot collectieve of individuele diensten en voorzieningen die bepalend zijn voor het comfortniveau van uw appartement en het type lasten dat u zal betalen.

In dit document worden deze lasten toegelicht, evenals het specifieke onderhoud dat u moet verrichten om optimaal van uw woning te kunnen genieten.

In deze fiche gaan we niet in op de kosten van uw water- en energieverbruik.



Schrijnwerk					
	Herstelling		Onderhoud		Opmerkingen
	FSH	H.*	FSH	H.*	
Dubbele beglazing	✓			✓	Als u geen dubbele beglazing hebt, bestaan er goedkope oplossingen om de isolatie te verbeteren (voorzetramen, kozijnisolatie). Contacteer ons voor meer informatie.
Kozijn/deur	✓			✓	Tenzij de schade door de huurder is veroorzaakt.

Verwarming					
	Installatie Herstelling		Onderhoud		Opmerkingen
	FSH	H.*	FSH	H.*	
Individuele centrale verwarming	✓			✓	Attest van periodieke keuring door de FSH om de 2 jaar. Neem bij problemen met uw verwarming contact op met de Schaarbeekse Haard.
Collectieve centrale verwarming	✓		✓		Onderhoud van de verwarmingsketel Controle van de veiligheidsnormen Elektriciteits-/waterverbruik Telefoonkosten Als u een thermostaat hebt, moet u de batterijen vervangen. Als u een calorimeter breekt, verwittig dan onmiddellijk de FSH. De vervangingskosten zullen u gefactureerd worden.
Convectoren		✓		✓	Vergeet niet om één keer per jaar uw convectoren te laten onderhouden en de schoorstenen te laten vegen.
Convectoren met muur-doorvoer	✓			✓	Vergeet niet om uw convectoren te laten onderhouden.

27

Watermeters			
Koud water	FSH	Huurder	Opmerkingen
Collectieve meter	✓		Als u een collectieve meter hebt, wordt het globale verbruik gedeeld door het aantal appartementen.
Individuele meter	✓		Meterhuur en kosten voor meteropneming.
Individueel VIVAQUA	✓		Sommige huurders ontvangen hun facturen rechtstreeks van Vivaqua. In dat geval worden door de Schaarbeekse Haard geen kosten in rekening gebracht.
Warm water	FSH	Huurder	Opmerkingen
Doorstroommeter	✓		Meterhuur en kosten voor meteropneming.

* Huurder

Productie van warm water						
	Herstelling		Onderhoud		Weerslag op de lasten	Opmerkingen
	FSH	H.*	FSH	H.*		
Collectieve verwarmingsketel	✓		✓		Onderhoud van de verwarmingsketel Controle van de veiligheidsnormen Elektriciteitsverbruik Telefoonkosten	
Elektrische waterverwarmer	✓			✓		Vergeet niet uw timer in te stellen om uw elektriciteitsverbruik te beperken. Voor een beter rendement kunt u uw boiler door een loodgieter laten onderhouden.

* Huurder

Collectieve voorzieningen				
	Onderhoud		Weerslag op de lasten	Opmerkingen
	FSH	Huurder		
Liften	✓		Onderhoud Controle van de veiligheidsnormen Elektriciteitsverbruik Telefoonkosten	Gebruik de trappen of een verhuislift om te verhuizen en niet de gewone lift, anders betaalt u de eventueel aangerichte schade.
Deur met badge	✓		Onderhoudskosten	Opgelet, u betaalt voor de vervanging van verloren badges.
Bewakingscamera	✓		Telefoonkosten	
Ventilatie		✓	Onderhoudskosten	Stof regelmatig de ventilatie-roosters af.
Containers		✓	Huisvuilophaling	De ophaling van grof huisvuil wordt gefactureerd aan alle huurders van het gebouw, tenzij concreet kan worden bewezen wie hiervoor verantwoordelijk is.
Groene ruimten	✓	✓	Onderhoudskosten	
Gemeenschappelijke gedeelten (ingangen, gangen, kelders, ...)	✓		Elektriciteits- en waterverbruik	Om de kosten binnen de perken te houden, installeert de Schaarbeekse Haard waar mogelijk spaarlampen en tijdschakelaars.

INDIVIDUELE VOORZIENINGEN				
	Installatie		Onderhoud / Herstelling	
	FSH	Huurder	FSH	Huurder
Indien afzuigkap	✓		Herstelling	Schoonmaken van de filter
CO-melders	✓		Vervanging	Vervanging van de batterijen
Rookmelders	✓		Vervanging	Vervanging van de batterijen
Privétuinen	✓		Snoeien van bomen	Onderhoud van de tuin Herstellingen van poorten en afsluitingen

Diensten		
	Weerslag op de lasten	Opmerkingen
Schoonmaak gemeenschappelijke gedeelten	Schoonmaakkosten	U moet om de beurt instaan voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten. Onze schoonmaakdienst komt regelmatig langs in uw gebouw en komt tussen als de staat ervan dit vereist. Facturatie gebeurt op basis van de geleverde prestaties.
Toezicht	Kosten van toezicht	Is er een toezichthouder in uw complex, dan draagt u via uw lasten bij aan de kosten.
Kosten gemeenschappelijke gedeelten	Verzekeringskosten, controle en installatie van brandblussers, ongediertebestrijding	Dit betreft enkel de verzekering die de Schaarbeekse Haard heeft afgesloten. Vergeet niet uw persoonlijke bezittingen te verzekeren (zie fiche 1.2 "Eenmaal geïnstalleerd, vergeet niet ...")
Containers	Afvalbeheer	Het beheer van de gemeenschappelijke containers wordt via de lasten verrekend.

Goed om weten

Sluikstorten is verboden en de kosten voor de ophaling van het afval worden rechtstreeks aan de verantwoordelijke aangerekend of verdeeld onder alle huurders van het betrokken gebouw binnen de 15 dagen na de tussenkomst van ons team.

Dit wordt dus niet vermeld in de jaarlijkse lastenaftrekking.



1.2. Een technisch probleem: Wie doet wat?

Onderhoudswerken kunnen ten laste vallen van de huurder of van de Schaarbeekse Haard volgens een precieze verdeling die bij wet vastgelegd is.

Bij de ondertekening van uw huurcontract hebt u zich ertoe verbonden uw woning als een goede huisvader te onderhouden. Voor uw comfort en ter naleving van uw huurdersverplichtingen moet u dus bepaalde kleinere werken uitvoeren (onderhoud van kranen, opfrissen van het interieur, ...) en de netheid van uw woning garanderen. De Schaarbeekse Haard neemt de grote herstellingen en het groot onderhoud voor haar rekening.



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

23 NOVEMBER 2017 — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Wooncode.

Betrokken werken/verplichtingen om de woning in goede staat te houden

	FSH	Huurder
Grote onderhoudsherstellingen.	✓	
De herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom, overmacht, constructiefouten of gebrekkig werk.	✓	
De herstelling of de vervanging van defect materiaal voor zover de oorzaak niet te wijten is aan een slecht gebruik of gebrekkig onderhoud door de huurder.	✓	
De verplichting om de woning als een goede huisvader te gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze te gedragen.		✓
De verplichting om de verhuurder binnen een redelijke termijn in te lichten over alle defecten of afwijkingen in de woning. Als de huurder dit verzuimt, is het mogelijk dat hij de door zijn passiviteit veroorzaakte verergering van de schade moet vergoeden.		✓

Bij een technisch probleem in uw appartement moet u in de lijst hieronder nagaan wie de werken moet uitvoeren:

Sanitaire installaties		
	FSH	Huurder
Vervanging van de afdichtingen van alle kranen		✓
Vervanging van een eenvoudige kraankop		✓
Vervanging of schoonmaken van de straalbrekers		✓
Vervanging van verouderde kranen (als ze niet vernield werden)	✓	
Vervanging van kranen en afvoerpluggen door gebrek aan onderhoud		✓
Vervanging van verouderde stortbak, tenzij er sprake is van kalkaanslag	✓	
Vervanging van de vlotter van de stortbak, tenzij er sprake is van kalkaanslag	✓	
Vervanging van de douchecabine in het kader van het gebruik als goede huisvader	✓	
Onderhoud van de badgeiser / waterverwarmer		✓
Grote herstellingen van de badgeiser / waterverwarmer	✓	
Vervanging van de badgeiser / waterverwarmer	✓	
Vervanging gasslang voor keukenfornuis		✓
Aansluiting van huishoudelijke apparaten		✓
Schoonmaken van de diverse sifons		✓
Ontstopping in het privatieve gedeelte		✓
Ontstopping op kolom (op kosten van alle huurders die op de verstopte kolom aangesloten zijn)		✓
Herstelling van lekken	✓	
Vervanging verouderd toilet	✓	
Ontkalking van de leidingen	✓	

Verwarmingsketel		
Vervanging van defecte onderdelen	✓	

Verwarming		
Jaarlijks vegen van het privatieve gedeelte van de rookkanalen		✓

Schrijnwerk en beslag

	FSH	Huurder.
Vervanging van de cilinder van het appartement (verlies van sleutels of geforceerde opening)		✓
Laten maken van nieuwe sleutels		✓
Onderhoud van paumellen (schoonmaken, smeren, deuken en krassen herstellen, vlekken verwijderen, raam- en deurkrukken)		✓
Onderhoud van spanjolets (sluitsysteem van de ramen)		✓
Vervanging van versleten en verouderde elementen	✓	
Vervanging van de kozijnen	✓	
Vervanging van rolluikriemen		✓

Elektriciteit

Vervanging van schakelaars		✓
Vervanging van stopcontacten		✓
Vervanging van zekeringen		✓
Herstelling van kortsluitingen	✓	
Vervanging van lampen		✓
Vervanging van de batterijen van de thermostaat, rookmelder of CO-melder		✓
Plaatsing telefoon- en tv-lijnen in het gebouw	✓	
Kabels voor internet, telefoon, decoder, tv-antenne		✓
Vervanging van verlichtingspunten in het appartement		✓

Interieur

Verbrande en/of bevlekte vloerbekleding		✓
Vervanging van verouderd vinyl	✓	
Kleine herstelling van gebroken tegels		✓
Gaten in de muren		✓
Gescheurd of vuil behangpapier		✓
Plaatsing van gordijnen, stores en hun ophangstelsel		✓

Interventieaanvraag:

- Contacteer de dienst Onderhoud en Werken per e-mail: **intervention-technique@fsh.be** of bel het nummer **02 240 80 40**.
- Omschrijf uw probleem zo precies mogelijk. Uw interventieaanvraag wordt vervolgens geregistreerd. Zorg ervoor dat u aanwezig bent wanneer onze teams langskomen. Bij afwezigheid zullen de verplaatsingskosten u aangerekend worden.
- U kunt ons telefonisch of per brief uw eventuele opmerkingen doorgeven nadat de werken zijn uitgevoerd.

Goed om weten

Wilt u uw leefomgeving verbeteren door bepaalde inrichtingswerken te laten uitvoeren (plaatsen van een keuken, scheidingswanden, betegeling, een kijkgaatje, ...)? Voor dergelijke werken is de voorafgaande toestemming van de Schaarbeekse Haard vereist. Stuur eerst een gedetailleerde brief naar de Schaarbeekse Haard voor u iets onderneemt.

Voor werken te uwen laste:

- Doe een beroep op een erkende firma en zorg ervoor dat de werken correct en zorgvuldig uitgevoerd worden. Neem gerust contact op met de Schaarbeekse Haard voor advies hieromtrent.



De verplaatsing van een technische ploeg voor een probleem dat niet onder de verplichtingen van de Schaarbeekse Haard valt, zal u aangerekend worden.

Sommige werkzaamheden die niet onder onze verplichtingen vallen, kunnen door onze teams uitgevoerd worden om te voorkomen dat de staat van het gebouw achteruitgaat of dat uw burens overlast ondervinden (bv. uw toilet is verstopt en uw burens hebben last van de onaangename geur). In dat geval zullen de kosten u gefactureerd worden.





1.3. Uw woning onderhouden

Hieronder de voornaamste onderhoudswerken waarvoor u als huurder moet instaan en enkele tips om optimaal van uw woning te kunnen genieten. Opgelet, deze lijst is niet exhaustief, raadpleeg steeds de tabel “Wie doet wat?”.

Deuren

- De kosten voor vervanging van kapotte sloten, verloren of kapotte sleutels of badges zijn te uwen laste. De Schaarbeekse Haard bewaart geen dubbels van sleutels en komt niet tussen om een deur te openen wanneer u uw sleutels vergeten bent.
- We maken een uitzondering voor een strafbaar feit dat gestaafd wordt met een PV van politie.

Ramen

- In hout of in PVC, ramen en glasdeuren moeten regelmatig onderhouden worden.
- Denk eraan regelmatig de openingssystemen (paumellen, spanjolets en beweegbare delen) te smeren en te controleren of de afvoergleuven en afvoergaten niet verstopt zijn.
- Boor nooit in kozijnen, rolluikkasten, lijsten en stijlen.
- Verwijder in de winter dagelijks vocht en schimmel van de kozijnen.

Sanitair en kranen

- Hou de silicone afdichtingen rond de sanitaire voorzieningen in goede staat om waterinsijpelingen te vermijden.
- Ontkalk regelmatig de sifons en maak ze schoon om vuilophoping in de afvoer en het opstijgen van vieze geuren te vermijden.

Toiletten

- Gooi geen watten, doekjes, papieren zakdoekjes, maandverbanden of pampers noch voedselafval (frituurolie, etensresten, ...) in de toiletpot om verstopping van uw toilet te vermijden. De schade kan aanzienlijk zijn. Het ontstoppen van de buizen is te uwen laste.
- Reinig eventuele kalkaanslag, want dat verlengt de levensduur van de mechanismen.

Verwarmingsinstallaties

- Maak regelmatig uw radiatoren en convectoren schoon zonder ze te demonteren.
- Om condensatie en schimmelvorming te voorkomen, mogen buitenmuren en verwarmingselementen niet door meubelen, gordijnen of andere voorwerpen geblokkeerd worden. Bewaar geen spullen op de vensterbanken. Vergeet niet om de gordijnen en ramen in uw woning regelmatig te openen.

Ter herinnering

Voor de convectoren is het vegen van de schoorsteen te uwen laste. Dit moet eens per jaar door een erkende firma gebeuren. Het onderhoud van de collectieve en individuele verwarmingsketels wordt door de Schaarbeekse Haard ten minste om de twee jaar uitgevoerd voor de recente modellen. Voor de andere modellen is er een jaarlijks onderhoud. Dit wordt in uw huurlasten verrekend.

Signaleer onmiddellijk waterlekken

Ze kunnen uw waterverbruik flink de hoogte injagen en schade toebrengen aan uw woning en de woning van uw burens.

Als u kookt op gas

- Controleer regelmatig de goede staat van de toevoerslang en vervang deze voor de uiterste vervaldatum door een nieuwe. De datum staat vermeld op de slang.
- De opslag en het gebruik van gasflessen is ten strengste verboden.

Ventilatie

- Voor uw eigen veiligheid mag u nooit het ventilatiesysteem en de luchtinlaatroosters blokkeren. Anders kunnen zich vieze geuren, giftige gassen en schimmel ophopen.
- Maak de ventilatieopeningen regelmatig schoon met zeepwater.
- Sluit hierop nooit de afvoeropeningen van uw droogkast of mechanische afzuigkap aan.

- Laat de badkamerdeur open na het douchen.
- Lucht uw woning 2 x 15 min ('s morgens en 's avonds).

Balkons

- Ontstop regelmatig de afvoer van het balkon.
- Maak uw balkon of terras niet met overvloedig veel water schoon zodat het niet wegloopt op de gevels of naar lager gelegen verdiepingen.
- Houd uw bloembakken binnen uw balkon. Als ze vallen, kunnen voorbijgangers gewond raken en kunt u hiervoor rechtstreeks aansprakelijk worden gesteld.
- Het is niet toegestaan uw balkon of terras met allerlei spullen vol te zetten.

De bevestiging van schotelantennes op muren, daken, relingen of leuning van balkons is verboden

U mag een mobiele schotelantenne op een voet of op de grond op uw balkon plaatsen die niet boven de balustrade uitsteekt, en met gebruik van een doorvoerkabel (zie Huishoudelijk Reglement).

Kelders

- De kelders zijn privatieve gedeelten die u proper en op slot moet houden (hangslot, ander slot, ...).
- Stockeer er geen gevaarlijke (ontvlambare of toxische) producten, noch vuilnisbakken, noch grof huisvuil.
- Als de inhoud van uw kelder verzekeringsdekking vereist, vergeet dit dan niet aan uw verzekeraar te melden.
- De Schaarbeekse Haard komt niet tussen in de herstellingskosten voor materiële schade die voortvloeit uit een verkeerd gebruik van uw kelder. We maken een uitzondering voor een strafbaar feit dat gestaafd wordt met een PV van politie.

2. Uw verbruik



2.1. Elektriciteit

Uw energieverbruik beheren

U kunt uw elektriciteitsleverancier kiezen uit verschillende maatschappijen. Ga voor meer info naar **www.brugel.brussels**.

Uw leverancier factureert u elke maand uw provisie en stelt de afrekening op. Vergeet de leverancier van uw keuze niet mee te delen dat u recht hebt op een sociaal tarief en geef de EAN-code mee die u bij de plaatsbeschrijving bij aankomst werd overhandigd.

Belangrijke info:

Wanneer u contact opneemt met uw leverancier zal u om de volgende informatie worden gevraagd. Vul voor uw gemak de onderstaande tabel in.

Klantnummer:	
Nummer van mijn elektriciteitsmeter (8 cijfers):	
Waar bevindt mijn elektriciteitsmeter zich?	
EAN-code (18 cijfers, zie uw elektriciteitsfactuur)	

Tips om minder elektriciteit te verbruiken

- Doe overdag de overgordijnen, gordijnen of rolluiken open. De zon zorgt voor gratis natuurlijk licht.
- Vervang gewone gloeilampen door spaarlampen of leds en doe het licht uit wanneer u een kamer verlaat.
- Gebruik stekkerdozen met schakelaar om de elektrische voeding van apparaten in slaapstand uit te schakelen.
- Gebruik energiezuinige elektrische apparaten (tv, droogkast, koelkast, wasmachine, vaatwasser), bij voorkeur van klasse A, A+, A++ tot zelfs A+++.
- Gebruik bijverwarming met mate en slechts af en toe.

Goed om weten

Sibelga beheert het net. U hoeft enkel contact op te nemen met dit bedrijf bij problemen: stroomonderbreking of heropening van uw meter.

Sibelga
Tel.: 02 549 41 00
Emile Jacqmainlaan 96, 1000 Brussel
Voor meer informatie kunt u terecht op de website www.sibelga.be.



2.2. Water



Uw waterverbruik beheren

Uw waterleverancier is de intercommunale Vivaqua

- Keizerinlaan 17-19 - 1000 Brussel
- info@vivaqua.be
- Klantendienst: 02 518 88 10
- www.vivaqua.be

Afhankelijk van het gebouw waarin u woont, zal uw waterverbruik u door de Schaarbeekse Haard of rechtstreeks door VIVAQUA gefactureerd worden.

Een solidair en progressief tarief

Al het water dat u verbruikt, zal u niet tegen dezelfde prijs gefactureerd worden. De prijzen per kubieke meter variëren naargelang de hoeveelheid die u verbruikt en het aantal opgegeven personen van het gezin.

Alle prijzen worden volgens 4 schijven gefactureerd:

1. Een vitale schijf (van 0 tot 15m³/bew/jaar)
2. Een sociale schijf (van 15 tot 30m³/bew/jaar)
3. Een normale schijf (van 30 tot 60m³/bew/jaar)
4. Een comfortschijf (van 60m³/bew/jaar en meer).

Hoe meer u verbruikt, hoe meer water u kost.

37

Kraantjeswater

Kraantjeswater is VEEL goedkoper dan flessenwater. Volgens Aquawal kost een kubieke meter water (1000 liter) gemiddeld 5 €, of een halve cent per liter. Het goedkoopste water dat we in de supermarkt konden vinden, kostte 18 cent per liter. Dat is 36 keer zoveel. Veel andere merken kosten meer, soms meer dan een euro per liter, wat 200 keer duurder is dan kraantjeswater.

In België zijn de meeste flessen drinkwater van plastic, wat nefast is voor het milieu. Naast de productie veroorzaakt het transport van die flessen eveneens vervuiling. Glazen flessen genereren op hun beurt enorm veel CO₂ bij de productie, en de recyclage ervan verbruikt veel energie.

Al deze factoren dragen ertoe bij dat de ecologische impact van flessenwater groter is dan die van kraantjeswater.

Houd uw meter in het oog

Maak er een gewoonte van om uw meterstanden op te nemen (bijvoorbeeld één keer per maand) zodat u zich meer bewust bent van uw waterverbruik en dit indien nodig kunt aanpassen.

Hoe uw meter aflezen?

De zwarte cijfers geven het aantal m³ aan. Het derde rode cijfer toont het aantal liter; zo kunt u een eventueel lek opsporen. Met alle kranen gesloten, mag dit cijfer niet bewegen.

Lekt uw installatie?

Waterlekken kunnen heel duur uitvallen. Een enkele lekkende kraan kan u jaarlijks honderden euro's kosten. Een kapotte toiletspoelbak, een geblokkeerd ventiel van een boiler of waterontharder kunnen leiden tot een verlies van meerdere m³. Als u een abnormaal verbruikt vaststelt, contacteer zo snel mogelijk de Schaarbeekse Haard.

Tips om water te besparen

Het gemiddelde verbruik van een Brusselaar bedraagt 120 liter water per dag. Het is mogelijk uw verbruik gevoelig te verminderen en dus uw facturen naar beneden te halen. Hoe dan?

Douche in plaats van bad

Neem een douche in plaats van een bad. Een bad verbruikt 120 tot 150 liter. Een douche 20 tot 60 liter.

Een beker bij het tandenpoetsen

Als u de kraan laat lopen terwijl u uw tanden poetst, verspilt u tot wel 12 liter water. Bespaar water door een beker te gebruiken!

Waterbesparende kranen

Mengkranen beperken het waterverbruik en hebben één enkele greep om het water open of dicht te zetten en regelen tegelijk het debiet en de temperatuur.

Houd uw toiletspoelingen onder controle

Meer dan 40 liter per persoon per dag; 35 € per persoon per jaar.

Een bedrag dat u op twee manieren naar beneden kunt halen:

- Installeer een spoelbak met twee knoppen om een klein of groot volume water te kiezen.
- Bij modellen zonder dubbele knop kunt u een gevulde plastic fles in het reservoir plaatsen om de hoeveelheid verbruikt water te verminderen.

Een grote afwas in plaats van tien kleintjes

Glazen en kopjes telkens afspoelen, verbruikt meer dan in één keer een volledige afwas te doen in een gevulde gootsteen.

Vul uw machines goed

Als u een wasmachine of vaatwasser hebt, zorg er dan voor ze steeds goed te vullen. De gebruikte hoeveelheid water is immers dezelfde, ongeacht hoe vol de machine zit.





2.3. Verwarming

De temperatuur in uw woning beheren

Ofwel regelt een kamerthermostaat de gewenste temperatuur in uw woning. In het algemeen bevindt deze zich in de woonkamer. Stel de temperatuur overdag in op 20°C. 's Nachts tussen 16°C en 17°C.

Ofwel regelt u manueel de temperatuur in elke kamer via de thermostatische kraan van de radiator.

Elke radiator in uw woning heeft een thermostatische kraan met een cijfer van 0 (gesloten kraan) tot 5 (maximaal geopende kraan) die de hoeveelheid warm water in elke radiator regelt.

Wat u niet mag doen

- **Verwijder nooit een thermostatische kraan.**

Een verwijderde thermostatische kraan staat gelijk met een maximaal geopende kraan. U zult dus veel meer warmte verbruiken. Uw jaarlijkse verwarmingsafrekening zal hoog oplopen.

Uw radiatoren werken niet meer

De verwarmingsketel werkt, de thermostatische kranen ook, maar de radiator warmt niet op!

- **Plaats geen meubelen voor de radiatoren.**

- **Verwijder de calorimeters niet** die zich op elke radiator bevinden. Jaarlijks worden de meterstanden opgenomen en voorziet de Schaarbeekse Haard in een lastenafrekening. U riskeert het verschil te moeten betalen tussen het werkelijke verbruik en het vastgestelde verbruik in uw woning zonder calorimeters.

- **Sluit bij koud weer niet alle thermostatische kranen voor lange tijd af.** Uw woning zal niet verwarmd worden en er kan condensatie ontstaan.
- **Ontlucht uw radiatoren.** Draai op de radiator, tegenover de thermostatische kraan, met een schroevendraaier de schroef los om de lucht uit de radiator te laten ontsnappen. Opgelet: zorg voor een opvangbakje, want eens de lucht ontsnapt, loopt er water uit de radiator. Draai daarna de schroef weer dicht. Doe dit bij elke radiator.
- Als de verwarming na het ontluchten van de radiatoren nog steeds niet goed werkt, contacteer dan de dienst Onderhoud en Werken van de Schaarbeekse Haard op het nummer **02 240 80 40** of stuur een mail naar **intervention-technique@fsh.be**.



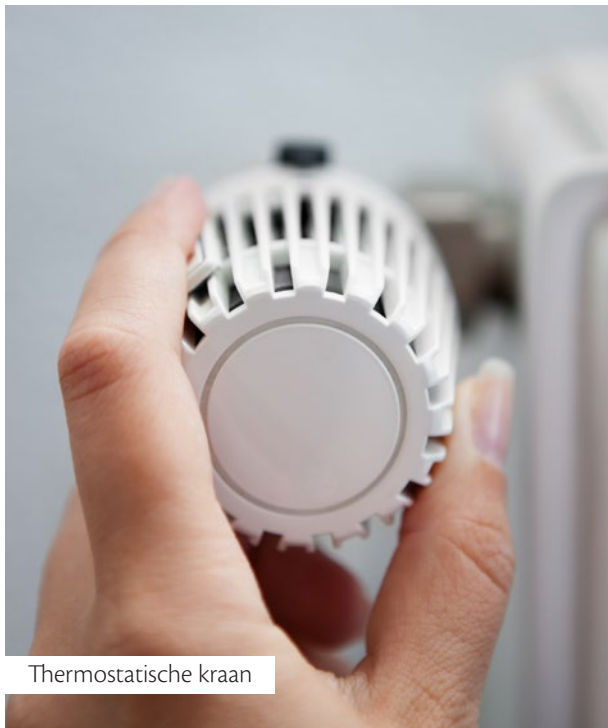
Strikt verboden!

Gebruik geen verwarming die werkt op individuele gasflessen of petroleumblokjes.

Onderhoud

Ten minste om de twee jaar zal een onderaannemer van de Schaarbeekse Haard een onderhoud aan uw verwarmingsketel uitvoeren. U betaalt de kosten hiervoor. Als u besluit dit zelf te laten doen, moet u de FSH een attest van nazicht bezorgen.

Stof uw radiatoren regelmatig af.



Thermostatische kraan



Ontluchten van een radiator

Uw convector beheren

Uw convector behoort u toe en u draagt er de verantwoordelijkheid voor. Laat deze door een erkende instantie installeren zodat hij aan de veiligheidsnormen voldoet.

40

Belangrijke handelingen

- Plaats geen meubelen voor de convectoren en laat er uw wasgoed niet op drogen.
- Verwarm bij koud weer alle kamers in uw woning (laat bijvoorbeeld de deuren open in de kamers zonder convector). In de niet verwarmde kamers kan er anders condensatie optreden.
- Lucht uw woning zoals het hoort en blokkeer de luchtroosters op de deuren niet.

Onderhoud

- Vergeet niet om de connectoren en schoorstenen in uw woning één keer per jaar door een erkende firma te laten onderhouden. U betaalt de kosten hiervoor.
- Stof de convectorroosters regelmatig af.

Tips om te besparen op verwarming

Doe een trui aan

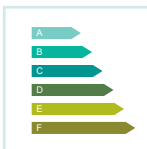
- Door de temperatuur met 1° te verminderen, bespaart u 7% op uw energiefactuur.

Voor de winter

- Stof de convectoren af en ontlucht de radiatoren; ze zullen des te beter werken.

Laat de koude buiten

- Zet de ramen wijd open en creëer tocht gedurende 2 tot 3 minuten. Dat volstaat om de lucht in uw woning te verversen.



2.4. Hoe meer energie besparen?

Enkele tips

Het energieverbruik in uw woning verminderen, is wel degelijk mogelijk. Door goede dagelijkse gewoontes aan te kweken, kunt u uw energiefactor aanzienlijk doen dalen en tegelijk het milieu beschermen.

De temperatuur lager zetten bij afwezigheid, 's nachts de gordijnen dichtdoen, spaarlampen gebruiken ... zijn allemaal handelingen die een impact hebben op uw energieverbruik.

Meer weten?

Brochures

- 100 tips om energie te besparen
- Renoveren en bouwen: 100 tips om het milieu te respecteren en energie te besparen
- Gratis te bestellen: 02 775 75 75 of www.environnement.brussels

Infofiches

- Beter wonen bij de Schaarbeekse Haard
- Infofiches energiebesparing op de website: www.environnement.brussels

Video's

- Te ontdekken op de website www.foyerschaerbeekois.be – tabblad “Huurder – Goede praktijken” voor video's met tips over het beheer van een energiezuinige woning, gewoontes om energie te besparen ...

Energieconsulenten

Energieconsulenten bezoeken uw woning en stellen u concrete oplossingen voor.

- **Renovas**

Colignonplein 41B - 1030 Schaarbeek
Tel.: 02 215 85 16
E-mail: info@renovas.be

- **Energiecel van het OCMW**

Auguste Reyerslaan 70 - 1030 Schaarbeek
Tel.: 02 435 50 30
E-mail: cellule.energie@cpas-schaerbeek.be

- **vzw Homegrade**

Queteletplein 7 - 1210 Brussel
Meer informatie op de website:
www.homegrade.brussels
E-mail: info@homegrade.brussels



2.5. Uw woning is passief

Waarom een passiefwoning?

Een vermindering van het energieverbruik voor verwarming zorgt voor lagere facturen en komt het milieu ten goede.

Wat is een passiefwoning?

Een passiefwoning is een comfortabele woning die heel weinig energie verbruikt voor verwarming.

De woning is zo ontworpen dat de temperatuur binnen altijd aangenaam blijft met een minimaal verwarmingssysteem.

Hoe werkt het?

We kunnen de vergelijking maken met een thermosfles die uw koffie gemakkelijk urenlang warm houdt, in tegenstelling tot een elektrisch koffiezetapparaat dat energie verbruikt om de koffie continu op te warmen.

Een passiefwoning is perfect geïsoleerd:

Door de woning te omgeven met een isolerende mantel wordt de warmte in de winter binnengehouden en in de zomer buitengehouden. De isolatie houdt de muren warm zonder risico op condensatie of schimmelvorming.

Ramen zijn heel belangrijk in een passiefwoning, maar de warmte binnen mag niet ontsnappen. Daarom worden grote ramen met driedubbele beglazing en goed geïsoleerde kozijnen gebruikt.

Een passiefwoning is luchtdicht:

In een traditionele woning is er luchtuitwisseling tussen binnen en buiten, waardoor de woning afkoelt. In een passiefwoning is in de muren een luchtdichte folie aangebracht die deze luchtuitwisselingen helpt voorkomen.

Een passiefwoning is goed geventileerd:

In een traditionele woning is het heel belangrijk om kamers te luchten door de ramen open te zetten, vanwege de geuren, de vochtigheid ...

In een passiefwoning is het net andersom. Er wordt een apparaat geïnstalleerd, VMC (gecontroleerde mechanische ventilatie) genoemd, dat de lucht continu ververst dankzij het zogeheten systeem met dubbele luchtstroom.

De ramen moeten niet noodzakelijk open, maar alleen wanneer u dat wenst: om tijdens zomernachten de slaapkamer te luchten of de vogels te horen zingen!

Hoe werkt VMC?

VMC werkt als een long: het systeem brengt prope-re lucht binnen en voert verontreinigde lucht af. Het recupereert de warmte van de uitgaande lucht om de binnenkomende lucht te verwarmen.

Bovendien zorgt het voor een zeer goede luchtkwaliteit dankzij de filters die de binnenkomende lucht continu reinigen.

Wonen in een passiefwoning biedt veel voordelen:

De binnentemperatuur is overal aangenaam: er is geen tocht en er is veel minder nood aan verwarming! Er is alleen een bijverwarming in de woonkamers nodig bij echt koud weer! U betaalt dus heel weinig aan verwarmingskosten.

De woning is supergeïsoleerd: u hebt geen last van stadslawaai.

De luchtkwaliteit is uitstekend: dankzij het mechanisch ventilatiesysteem wordt de lucht voortdurend ververst.

Wonen in een passiefwoning ...

Wonen in een passiefwoning is niet ingewikkelder dan in een andere woning, maar is wel anders. Er gelden een paar regels:

Voor een goede luchtcirculatie in de woning:

- Blokkeer de openingen onder de binnendeuren niet: de lucht moet kunnen passeren!
- Blokkeer de luchtroosters niet: daar verlaat de verontreinigde lucht de vochtige kamers en komt de gezonde lucht de woonkamers binnen!

Om de lucht gezond te houden:

- Maak de roosters van de afzuigkap één keer per maand schoon en vervang de koolstoffilters om de 6 maanden.
- Maak de luchtroosters eens in de 3 maanden met een vochtige doek schoon.

Voor een aangename temperatuur in de woning in verschillende weersomstandigheden:

In de winter: Laat overdag de zon in de woning binnen: doe de gordijnen niet dicht.

Sluit systematisch buitendeuren en buitenramen.

Zet bij echt koud weer de verwarming aan.

In de zomer: Activeer bij felle zonneschijn het extra rolgordijn en sluit de gordijnen.

Meer weten?

Hebt u twijfels of wilt u werkzaamheden in uw woning uitvoeren, contacteer dan de technische dienst van de FSH op **02 240 80 40**.



3. Vochtigheid & condensatie

Condensatie

Condensatie is een verschijnsel dat optreedt wanneer vochtige lucht in contact komt met een kouder oppervlak. Bepaalde omstandigheden, zoals lage temperatuur en hoge vochtigheid, werken dit verschijnsel in de hand. Het vocht in de lucht zet zich op dit oppervlak af.

Waar komt het vocht in de lucht vandaan?

- van de adem en transpiratie die we produceren ... vooral als er veel volk is! Wist u dat een gezin van 4 personen 10 liter water per dag produceert?
- van de waterdamp die vrijkomt wanneer we koken, een douche of een bad nemen;
- van een regelmatige schoonmaak met veel water;
- van wasgoed dat aan het drogen is ...

Wat zijn de gevolgen?

- de muren zijn vochtig en het behang bladdert af;
- de ramen beslaan;
- zwarte schimmelplekken verschijnen op uw muren en meubelen;
- binnen verslechtert de luchtkwaliteit;
- er kunnen ademhalingsproblemen optreden (astma, allergieën).

Hoe problemen vermijden?

- gebruik een afzuigkap;
- lucht regelmatig en vooral in de winter (2-3 minuten door tocht te creëren);
- laat de badkamerdeur open na het douchen;
- vermijd onverwarmde kamers en droog uw wasgoed niet binnen;
- voorkom schimmelplekken door regelmatig de muren en plafonds van risicozones (koude muur op het noorden, badkamer, enz.) af te stoffen;
- stof de ventilatieroosters af en blokkeer ze niet;
- zorg ervoor dat buitenmuren en verwarmingselementen niet door meubelen, gordijnen of andere voorwerpen geblokkeerd worden;
- bewaar niets op de vensterbanken;
- in geval van schimmel, dep de plekken met een mengsel van water en bleekwater.

Vochtigheid

Vochtigheid kan andere oorzaken hebben: waterinsijpeling in de muur, het dak of de daklijst; een lek bij de buizen of in de leidingen, enz.

Hebt u twijfels hierover of lekt er veel water, contacteer dan de dienst Onderhoud en Werken van de Schaarbeekse Hard zodat we de nodige werkzaamheden kunnen overwegen. Breng de tips ter voorkoming van condensatie in de praktijk. Ze zullen hun nut bewijzen!

Hoe het verschil maken tussen vochtigheid en condensatie?

Plak met plakband een vel aluminium- of plasticfolie op de muur. Als er na 48 uur waterdruppels op de buitenkant van de folie verschijnen, wordt het vocht waarschijnlijk veroorzaakt door condensatie. Als daarentegen de binnenkant (tegen de muur) sporen vertoont, kan er sprake zijn van waterinsijpeling.

4. Vermijd ongewenste metgezellen



4.1. Kakkerlakken

Het gebeurt dat deze beestjes zich in uw woning of zelfs in heel het gebouw verspreiden.

Kakkerlakken bestrijden is een kwestie van kennen en goede gewoontes aankweken!

Kakkerlakken houden van warmte, donkerte, vochtigheid, organisch afval, voedsel en ... de geur van bleekwater! De badkamer en de keuken zijn hun favoriete plekjes ... Ze zitten bijvoorbeeld verscholen achter de koelkast of onder de badkuip. De Schaarbeekse Haard zorgt weliswaar voor ontsmetting via een gespecialiseerde firma, maar u kunt ook meehelpen om dit probleem te bestrijden. Hieronder een paar gemakkelijk te volgen tips:

- Kakkerlakken haten koude. Lucht vaak uw woning, zowel zomer als winter.
- Elimineer potentiële voedselbronnen.
- Laat geen voedsel buiten staan en laat geen vuile vaat in de gootsteen of vaatwasser staan.
- Bewaar droge voeding in dozen of luchtdichte plastic zakken.
- Ruim al het voedselafval op: voedselresten op plaatsen waar het voedsel wordt bereid, onder de gootsteen en onder de apparaten, en reinig onmiddellijk vetvlekken op de vloer.
- Leeg elke dag de vuilnisemmer en bewaar alle afval in waterdichte vuilnisbakken.
- Verwijder de voedsel- en waterbakjes van uw dieren en maak de kattenbakken schoon voor de avond valt.
- Spoel glazen of plastic verpakkingen voor u ze in de recyclagebakken deponeert.
- Stofzuig regelmatig achter en onder uw elektrische huishoudapparaten.
- Ruim de vloer en de kasten op: verwijder oude stapels kranten en tijdschriften, ongebruikte kartonnen dozen en alle andere rommel van de vloer of onder in de kasten.
- Gebruik niet systematisch bleekwater voor de schoonmaak van uw woning, want de geur trekt de beestjes aan.

45



4.2. Muizen, duiven, ...

Om muizen te voorkomen, voorziet de Schaarbeekse Haard in een jaarlijkse preventieve interventie in de gemeenschappelijke gedeelten van uw gebouw. Dit is in uw huurlasten inbegrepen.

U kunt ook actief de komst van muizen en duiven helpen voorkomen door dezelfde preventietips te volgen als voor kakkerlakken:

- Laat uw vuilnisbakken niet rondslingeren in de gangen, op uw balkons of in de kelder.
- Gooi uw vuilnis niet uit het raam.
- Voeder geen zwervkatten of duiven! Overtreders zijn strafbaar met een boete van minstens 120 €.
- Sta niet toe dat duiven nestelen, want een duif keert altijd terug naar zijn geboorteplaats. Verjaag ze en blokkeer mogelijke ingangen zoals dakramen en ramen in de gemeenschappelijke gedeelten.



5. Hoe uw afval dagelijks beheren?



5.1. Selectief sorteren

Selectief sorteren is verplicht in Brussel, en we moedigen u dan ook aan dit te respecteren.

Alle details vindt u terug in de onderstaande fiche "Sorteermemo" van Net Brussel.

46

P Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

M Emballages Métalliques
Metalen verpakkingen
Metal packaging

C/D Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons

Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

Nouveau
Nieuw
New

Barquettes et ravers
Schaaltjes, vlootjes en bakjes
Trays and ravers

Pots et tubes
Potjes en tubes
Jars and tubes

Films • Folies • Films
Sacs et sachets • Zakjes • Bags and small bags

Pots de fleurs
Bloempotten
Flower pots

Emballages Métalliques
• Metalen verpakkingen • Metal packaging

Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons

Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD

Emballages avec bouchon de sécurité enfant
Verpakkingen met kindveilige sluiting
Packaging with childproof caps

Emballages d'huile de moteur, pesticides, tubes de silicone
Verpakkingen van motorolie, pesticiden, siliconenkits
Motor oil and pesticide packaging, silicone tubes

Emballages avec au moins un des pictogrammes suivants
Verpakkingen met minstens één van de volgende pictogrammen
Packaging with at least one of the following symbols

La frigolite
Piepschuim
Expanded polystyrene

Emballages d'une contenance supérieure à 8 L
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter
Packaging holding more than 8 L

Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte dierenvoeding, ...
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.

Autres objets:
Andere voorwerpen:
Other objects:

Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recyclage • Good recycling rules

Égouttez et videz bien tous les emballages.
Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrappen.
Drain and empty all packaging properly.

Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
Duw plastic flessen plat, zet de dop erop.
Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.

Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
Verwijder de plastic folie van schaaltes en gooi ze los van elkaar in de zak.
Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.

Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard

Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry

II. Uw woning – Hoe uw afval dagelijks beheren?



Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

- Verre incolore
- Transparant
- kleurloos glas
- Colourless glass

Transparante glazen flessen, bokalen en flacons

- Verre coloré
- Gekleurd glas
- Coloured glass

Transparent glass bottles, jars and flasks






Déchets de jardin ▪ Tuinafval ▪ Garden waste

Pas de terre ▪
Geen grond ▪
No soil






Déchets résiduels ▪ Restafval ▪ Residual waste






Déchets alimentaires ▪ Voedselafval ▪ Food waste







Produits et déchets chimiques ménagers

Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes repris ci-dessous, vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark.

Huishoudelijke chemische producten en huishoudelijk chemisch afval

Verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket, gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark.

Household chemical products and waste

The packaging of household chemical products that still **contains** product leftovers and which shows at least **one of the pictograms mentioned below** must **be taken** to a PROXY CHIMIK or Recypark.



Irritant / nocif
Irriterend / Schadelijk
Harmful/Irritant



Dangereux pour l'environnement
Milieuschadelijk
Dangerous for the Environment



Toxique
Giftig
Toxic



Corrosif
Corrosief
Corrosive



Inflammable
Ontvlambaar
Flammable



Dangereux à long terme
Lange termijn gevaarlijk
Serious Health Hazard



- Produits d'entretien et de nettoyage
- Onderhouds- en schoonmaakproducten
- Cleaning products



- Produits d'impression
- Printproducten
- Printing accessories



- Produits de jardinage
- Tuinproducten
- Gardening products



- Produits colorants, vernis et parfums
- Kleurmiddelen, nagellak en parfums
- Colour rinse, nail polish and perfumes



- Tous les aérosols, exceptés les aérosols cosmétiques et alimentaires vides
- Spuitbussen die andere dan cosmetica of voedingswaren hebben bevat
- All aerosol cans except cosmetics and food



- Extincteurs et Briquets
- Brandblussers en Aanstekers
- Fire extinguishers and Lighters



Lampes ▪ Lampen ▪ Light bulbs



- Radiographie, seringues* et thermomètre
- Röntgenfoto's, injectienaalden* en thermometers
- Medical products, syringes* and thermometers



Piles et batteries ▪ Batterijen ▪ Batteries



- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
- Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
- Paints, coatings and sealants



- Huiles et graisses de friture
- Frituurioliën en -vetten
- Frying oils and fats



- Articles pour voitures
- Autoproducten
- Car accessories



ou/of/or



- Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
- Max 30 l vernis- of verfproducten en max 5 l andere producten
- Max 30 l paints/lacquers and max 5 l other products

* Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.
* Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.
* Please use the specific containers from your drugstore.

Goed om weten

- Beschikt u over een vuilnisbaklokaal? Deponeer dan uw vuilniszakken netjes in de containers en respecteer de regels voor selectief sorteren.
- Moet u uw vuilniszakken op straat buitenzetten? Download uw ophaalkalender op de website van Net Brussel: www.arp-gan.be



5.2. Grof huisvuil

Grof huisvuil is afval dat door zijn aard, gewicht of afmetingen niet in zakken kan worden opgehaald: meubilair, elektrische huishoudapparaten, oude fietsen, ...

- Voor uw comfort en veiligheid is het strikt verboden grof huisvuil in de gemeenschappelijke ruimten (gangen, ingang, vuilnisbaklokaal, kelder en zolder, ...) te deponeren.
- Als onze teams grof huisvuil moeten komen verwijderen, is deze dienst betalend en wordt deze binnen vijftien dagen na de interventie van onze teams gefactureerd aan degene die het grof huisvuil gedeponeerd heeft of, indien de verantwoordelijke hiervoor niet gekend is, aan alle bewoners van het betrokken gebouw doorgerekend.

Wat te doen met uw grof huisvuil?

Voor u zich van uw grof huisvuil ontdoet, bekijk eerst de staat ervan.

Als de spullen nog in goede staat zijn, kunt u er misschien familie of vrienden een plezier mee doen, ze schenken aan organisaties voor sociale economie of ze doorverkopen. Zijn ze in slechte staat, kies dan één van de onderstaande oplossingen om u ervan te ontdoen.

- U hebt recht op gratis ophaling van **3m³ per jaar**. Maak minstens drie weken op voorhand een afspraak met Net Brussel op **0800 981 81**.
- De gemeente Schaarbeek biedt voor senioren van **+ 60 jaar** een gratis dienst aan voor ophaling van afval. U hebt recht op gratis ophaling van **2 m³ ; 2 x per jaar, met tussenpozen van 6 maanden**. Meer info bij de Seniorendienst: **02 240 33 63**.
- Vergeet ook de containerparken niet! Meer info vindt u op de website van Net Brussel: www.arp-gan.be

6. Tips voor een aangenaam samenleven



6.1. Samenleven als goede buren

Om goed samen te kunnen leven, is het noodzakelijk dat bepaalde regels voor het leven in gemeenschap gerespecteerd worden en dat het Huishoudelijk Reglement (HR) van de Schaarbeekse Haard nageleefd wordt.

Omdat het ook uw thuis is, respecteer de gemeenschappelijke ruimten

Respecteer de netheid van de gemeenschappelijke gedeelten en het werk van het onderhoudspersoneel. Maak schoon wat u vuil hebt gemaakt.

Persoonlijke voorwerpen hebben geen plaats op de overloop, zelfs als ze de doorgang niet versperren. Zet het grof huisvuil op de voorziene datums buiten. Laat geen vuilniszakken naast de containers staan.



Wollès

Omdat leven lawaai maakt ... Houd rekening met uw buren

- Vraag uw kinderen rustig te spelen, vooral 's avonds.
- Sla niet met de deuren.
- Stamp niet met de voeten en draag binnenshuis pantoffels of schoenen met soepele zolen.
- Voed uw huisdieren goed op zodat ze geen lawaai maken.
- Zet uw elektrische huishoudapparaten niet aan na 22u (wasmachine, vaatwasser, droger, ...).
- Zet het geluidsvolume van uw televisie, computer, hifi-keten, radio, ... wat zachter, zeker tussen 22u 's avonds en 7u 's morgens.

49

Omdat we altijd iemands buur zijn, denk eraan:



Dieren

- Zorg ervoor dat uw hond niet blaft als u weg bent.
- Houd uw hond aan de leiband zodat hij niemand schrik aanjaagt.
- Wees waakzaam en raap de uitwerpselen van uw dieren op.
- Voeder geen duiven en zwervkatten, dat trekt ratten aan.



Veiligheid

- Gooi geen voorwerpen of afval door het raam of via het balkon naar buiten.
- Uw kinderen zijn uw verantwoordelijkheid als ze buitenspelen, let op hen.
- Zorg ervoor dat de toegangsdeuren goed gesloten zijn en doe niet open voor onbekenden.



Voertuigen

- Parkeer enkel op de daarvoor voorziene plaatsen.
- Zorg ervoor dat u nooit de toegang tot brandkranen blokkeert of noodvoertuigen de toegang verspert.



Gevaarlijke producten

- Stockeer geen gevaarlijke producten in uw woning, de garages, kelders en de gemeenschappelijke gedeelten.
- Garages, kelders en fietsenstallingen zijn geen werkplaatsen voor mecaniciens.
- Gebruik geen verwarmingstoestellen of apparaten die op individuele gasflessen of petroleumblokjes werken.

Beter samenleven is deelnemen

Samenleven als goede burens is ook deelnemen aan het leven in het gebouw door regelmatig kennis te nemen van de informatie op de mededelingenborden of die huis-aan-huis of per post wordt verdeeld.

Als die enkele regels van beter samenleven niet gerespecteerd worden, zal de Schaarbeekse Haard de verantwoordelijke, of de ouders voor de minderjarige kinderen, mondeling of schriftelijk contacteren en alles in het werk stellen om een einde te maken aan het ongepast gedrag.



6.2. Burenruzies voorkomen

Wat kunt u als huurder doen?

In dialoog treden

Probeer eerst en vooral met uw buurman of buurvrouw te praten. Misschien is hij of zij zich niet bewust van het probleem.

Advies

Wacht niet tot u op bent van de zenuwen om uw buur aan te spreken. Maak van de overlast geen persoonlijk conflict tussen u en uw buur. Praat erover met de mensen rond u. Misschien bent u niet de enige die er last van heeft. In dat geval is het altijd doeltreffender om samen actie te ondernemen.

Een bemiddeling starten

Als de dialoog moeilijk verloopt, kunt u de tussenkomst van de Schaarbeekse Haard vragen. Contacteer hiervoor de sociale dienst van de Schaarbeekse Haard. We zullen u een ontmoeting tussen alle betrokken huurders voorstellen en daarna ieders verbintenissen schriftelijk vastleggen. Over het algemeen worden problemen opgelost nadat elke partij haar standpunt heeft mogen uiteenzetten.

U kunt ook contact opnemen met het Bemiddelingshuis van de gemeente Schaarbeek op nr. 02 215 30 87.

Alvorens een bemiddelingsprocedure op te starten, vraagt de Schaarbeekse Haard aan de personen die haar tussenkomst vragen om hun relaas van de feiten op papier te zetten. Dit document, dat in de bemiddelingsfase vertrouwelijk blijft, kan vervolgens aan de rechtbank voorgelegd worden indien gerechtelijke stappen worden ondernomen.

Het vredegerecht contacteren

Als de bemiddeling mislukt, kan per brief een (gratis) verzoening aan de vrederechter worden gevraagd. Als de verzoening mislukt, kunt u nog altijd een rechtszaak voor het vredegerecht aanspannen.

De rol van de Schaarbeekse Haard

De Schaarbeekse Haard moet als eigenaar een “rustig genot van de woning” kunnen verzekeren.

Met het oog hierop moet ze een passend Huishoudelijk Reglement opstellen en de huurders hierover informeren (door het reglement toe te lichten en het door de huurders bij aankomst te laten ondertekenen, door berichten op te hangen in de gemeenschappelijke gedeelten, door bewonersvergaderingen te organiseren, ...).

Als het Huishoudelijk Reglement niet wordt nageleefd, moet de Schaarbeekse Haard de regels in herinnering brengen.

Indien ondanks herhaalde aanmaningen de problemen blijven bestaan en bewezen zijn (schriftelijke getuigenissen van burens, verslagen van ons personeel), kan de Schaarbeekse Haard gerechtelijke stappen ondernemen om haar rechten en plichten als eigenaar te doen gelden.



7. Veiligheid in uw woning



7.1.

Een preventieve houding voorkomt heel wat problemen

Preventie van elektrische risico's

- Controleer regelmatig de goede staat van uw stopcontacten en draden van uw elektrische apparaten.
- Schakel de stroom uit via de hoofdschakelaar voor u aan de elektriciteit werkt, zelfs om een lamp te vervangen.
- Gebruik geen enkel elektrisch toestel met natte handen of voeten of op blote voeten (opgelet met scheerapparaten en haardrogers) en zeker niet in bad of onder de douche.
- Sluit nooit een stekkerdoos op een andere stekkerdoos aan: dat kan tot ongevallen leiden.

Preventie van gaslekken

- Controleer regelmatig de goede staat van de rubberslangen, vervang ze zodra ze beschadigd zijn en respecteer de uiterste gebruiksdatum die erop is aangeduid. Ze moeten de vermelding "ARGB" dragen. Maak regelmatig de branders van uw keukenfornuis schoon.
- Als u voor lange tijd afwezig bent, zet de waterverwarmer uit, sluit de gaskraan van uw keukenfornuis en de watertoevoer kraan (kranen) van uw woning.

CO-preventie

- Lucht steeds goed de vertrekken waar zich een CO-producerend toestel bevindt (blokkeer de ventilatieroosters niet).
- Laat uw verwarmingstoestellen en waterverwarmers altijd door een erkende installateur installeren.
- Laat uw schoorstenen en verwarmingstoestellen regelmatig nakijken en schoonmaken (1 keer per jaar).
- Slaap nooit in een kamer waar een waterverwarmer brandt. Mobiele verwarmingstoestellen op gas of petroleum zijn verboden.
- Vervang regelmatig de batterijen van uw CO-melder en doe gemiddeld één keer per week een test.

U vertrekt voor lange tijd

- Indien mogelijk, breng een buur of een goede vriend op de hoogte van uw vertrek en vraag hem regelmatig eens langs te komen om uw brievenbus leeg te maken, de planten te begieten en om te kijken of alles in orde is. Geef ons de gegevens van deze persoon door, zodat we weten wie we in uw afwezigheid kunnen contacteren.
- Vergeet niet vlak voor uw vertrek water en gas af te sluiten en elektrische toestellen (computer, televisie, leeggemaakte koelkast en diepvriezer) uit te schakelen om problemen tijdens uw afwezigheid te vermijden. En sluit natuurlijk goed ramen en deuren voor u vertrekt!



7.2. Hoe te handelen in noodsituaties

Bij brand

Verwittig de brandweer op het nummer 112 en daarna uw burens en ga naar buiten.

Sluit alle deuren en ramen op uw weg.

- Gebruik nooit de lift.
- Open nooit een hete deur. Het vuur bevindt zich erachter!
- Neem geen bezittingen mee, ren niet en kom nooit op uw stappen terug.
- Houd altijd een hand in contact met de muur, zo raakt u niet gedesoriënteerd wanneer er rookvorming is.

En als u niet weg kunt

- Als u door het vuur ingesloten bent, laat u dan zien
- Houd een vochtige doek voor uw mond: de rook en verbrandingsgassen kunnen u verstikken.
- Blijf in afwachting van de hulpdiensten zo dicht mogelijk bij de grond: u kunt er beter zien en er is meer zuurstof.
- Stop de deurspleten dicht, indien mogelijk met vochtige doeken, zodat er geen rook binnenkomt.

Bij een gaslek

- Als u een gaslek of een verdachte geur opmerkt, schakel de stroom uit via de hoofdschakelaar, open het raam en verlaat het gebouw.
- Bel zo snel mogelijk de hulpdiensten op het nummer 112 en verwittig Sibelga op het nummer 0800 19 400 en breng u buiten het gebouw in veiligheid.

Bij CO-vergiftiging

Een stille moordenaar

CO (koolstofmonoxide) wordt ook de “stille moordenaar” genoemd en is een heel gevaarlijk gas. Het gas is onzichtbaar, reukloos en kan dodelijk zijn.

Een CO-vergiftiging is dikwijls te wijten aan een slechte werking van een niet goed afgestelde gasgeiser of bijverwarming.

Hoofdpijn, misselijkheid, hartkloppingen, duizeligheid en bewustzijnsverlies zijn de eerste symptomen van een vergiftiging ... Reageer onmiddellijk!

Hoe reageren?



- Stop de CO-uitstoot (zet de geiser, de bijverwarming, ... uit).
- Lucht tot elke prijs de kamer en verlaat het appartement.
- Bel de hulpdiensten op het nummer 112 en preciseer dat het om een CO-vergiftiging gaat.

Noodnummers

- Brandweer - Ambulance: **112**
- Federale Politie: **101**
- Gasgeur (Sibelga): **0800 19 400**

Nuttige nummers

- Antigifcentrum: **070 245 245**
- Child Focus: **116 000**
- Artsen van wacht: **02 201 22 22**



7.3. En na het schadegeval...

Uw woning kan getroffen worden door overstroming, diefstal of brand. Om tijd te winnen en de schade zo snel en zo goed mogelijk te herstellen, is het belangrijk de juiste stappen te ondernemen:

Waterschade

Als uw huis onderloopt, sluit het water af en bel zo nodig de brandweer.

Verzeker u ervan dat u uw onderbuur geen schade hebt berokkend.

Ongeacht of u al dan niet verantwoordelijk bent, moet u binnen de 5 dagen een schadeformulier invullen en een exemplaar hiervan naar uw verzekeraar sturen.

Hebt u geen schadeformulier, dan kan u ook een brief naar de verzekering sturen waarin u het schadegeval nauwkeurig beschrijft en duidelijk uw contactgegevens vermeldt.

Na een inbraak

Eerst en vooral: raak niets aan zolang de politie niet langs geweest is.

U moet binnen de 24 uur naar het commissariaat gaan om klacht neer te leggen. Vervolgens contacteert u uw verzekeraar binnen de 2 dagen nadat u de inbraak ontdekt hebt.

Na een brand

U moet eveneens uw verzekering verwittigen binnen een termijn van 5 dagen.

Verwittig in elk geval ook de Schaarbeekse Haard zodat we de omvang van de geleden schade kunnen opmeten, een schadeformulier naar onze verzekering kunnen sturen en de dringende herstellingen kunnen doen.



© NordWood Themes (Unsplash)

III. Uw documenten

